

Program för Drag



Vårt diarienummer
SPN 2006/0792 214



Program inför detaljplan för kvarteret Drag med närområde inom Nordantill i Norrköping

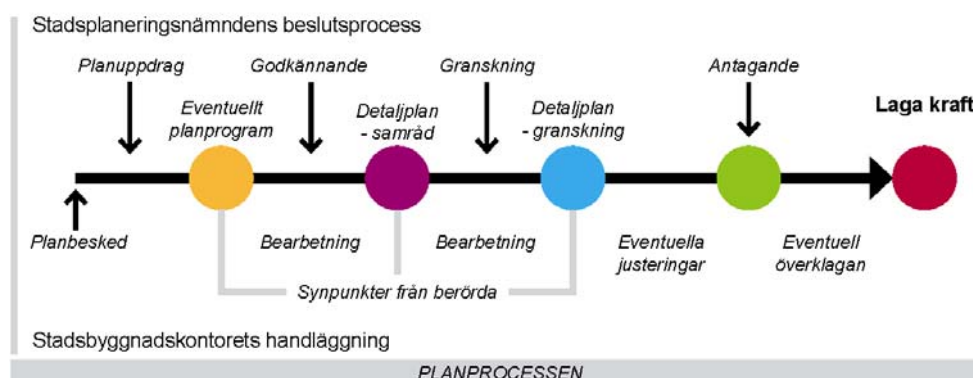
den 18 mars 2014
reviderat 27 maj 2015

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2015-06-16, § 136

Detaljplaneprocessen

Programmet för Drags har sänts ut på samråd under våren 2014. När programmet har godkänts startar arbetet med ett förslag till detaljplan. Planförslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.



Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

Läsanvisning/handlingar

Planprogrammet består av denna handling och en behovsbedömning. Planprogrammet är tillgängligt i digitalformat på kommunens webbplats. Papperskopia på planprogrammet kan erhållas av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Upplysningar lämnas av:

Martin Heidesjö, planarkitekt, telefon 011-15 13 68,
e-post: martin.heidesjo@norrkoping.se

Ola Brånäs, mark- och exploateringsingenjör, telefon 011-15 12 17
e-post: ola.branas@norrkoping.se

1. Planens huvuddrag	4
Syfte, bakgrund och huvuddrag.....	4
Programområdet	5
2. Programförslag	6
Markanvändning.....	6
Kulturmiljö	7
Gestaltning.....	7
Exploatering	8
Gata, trafik, parkering	8
Park- och naturmiljö, vatten	9
Ny bro.....	9
3. Planeringsförutsättningar	10
Tidigare ställningstaganden.....	10
Arkitektskisser	12
Fängelseanläggningen och dess kulturmiljövärde.....	17
Övrig markanvändning.....	19
Gatumark, allmän plats, parkering	21
Parkmark, vattenmiljö	21
Tekniska förutsättningar.....	22
4. Konsekvensbeskrivning	24
Konsekvenser för stadens attraktivitet	24
Inverkan på miljön.....	24
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	25
5. Fortsatt detaljplanering	25
Gestaltning.....	25
Natur, park, rekreation.....	25
Geoteknik	25
Störningar, säkerhet, hälsa.....	26
Kulturmiljö	26
6. Medverkande.....	26
7. Referenser	26

1. Planens huvuddrag

Syfte, bakgrund och huvuddrag

Stadsplaneringsnämnden beslutade redan år 2007 att påbörja planarbete för det aktuella området, eftersom verksamheten skulle avvecklas 2008. Syftet med planarbetet är att omvandla området för stadsbebyggelse, i huvudsak bostadsändamål, men även med inslag av andra funktioner, till exempel kontor, utbildning, omsorgsverksamhet, restaurang/kafé, etcetera.

Norrköpingsanstalten avvecklades inte förrän år 2013. Efter detta startades planarbetet igen med detta planprogram. Under tiden som processen har fortlöpt har Specialfastigheter under andra halvan 2014, sålt fastigheten Drag 1 till Riksbyggen.

Norrköpings kommun har ingått en avsiktsförklaring med Svenska kyrkan avseende Drag 6, fastigheten intill fängelsetomten, för möjligheten att även omvandla denna tomtmark för stadsbebyggelse.

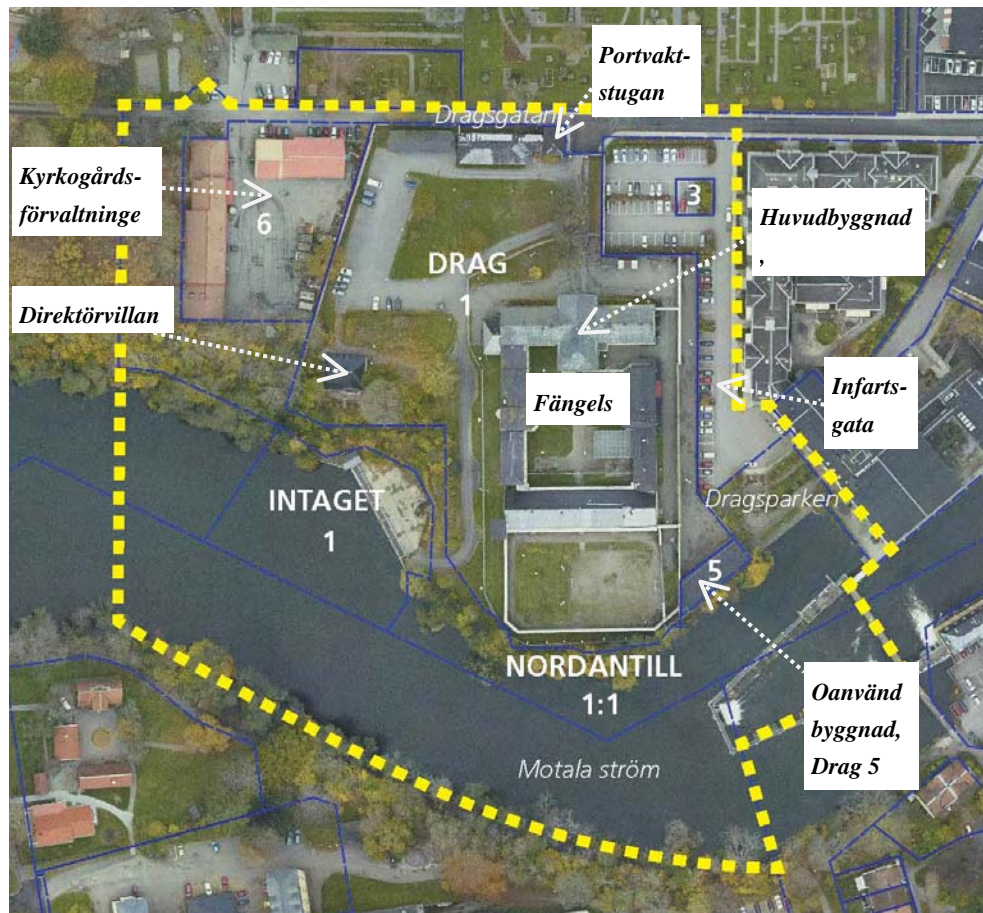
Fastigheten har ett unikt läge och därmed också unika möjligheter. Den ligger vid Strömmen vid industrilandskapet och i direkt anslutning till vägar och gångbroar som leder ner till City genom Industrilandskapet. Områdena norr och väster om fastigheten är natur- och friområden genom Folkparken och kyrkogårdsområden.

Fängelsetomten ligger i ett för stadens utveckling viktigt läge i övergången mellan Industrilandskapet och Folkparken. Här kan mycket attraktiva bostäder uppföras. Det är också angeläget att andra funktioner också finns inom området. Fängelsets byggnader och anläggningen som sådan har av antikvarisk expertis bedömts som viktig att bevara. Fastighetsägaren har å sin sida dömt ut de två flygelbyggnader med fängelseceller som mycket svåra att bygga om till bra bostäder. Programförslaget innebär att så många byggnader som möjligt ska bevaras förutom ovanstående flygelbyggnader.

Att tidigare verksamhet upphört gör att området kan öppnas upp och att gångstråket längs Motala ström kan bindas samman. I den branta sluttningen vid strömmen är naturmiljön idag förhållandesvis orörd och Kungsfiskaren häckar här. Gångstråket ska anläggas med så stor hänsyn till befintliga förhållanden som möjligt. Det ska också skapas möjlighet att från Drags anlägga en gångväg längs Strömmen och österut med fortsatt koppling mot Himmelstalund.

Invid Strömmen ligger en intagstunnel för vatten som efter att det passerat ett kraftverk släpps tillbaka i strömmen vid Gamlebro, 400 meter nedströms. Intagstunneln ska finnas kvar, men kan integreras i kajer och gångväg etc. Platsen ska kunna nås med arbetsfordon för framtida reparation och underhåll.

Kulturmiljö och hänsyn till befintliga byggnader, gestaltning av bebyggelse och allmän mark, hänsyn till naturmiljö, trafik och parkering samt gränsdragning mellan privat och offentlig mark är centrala frågor vid fortsatt detaljplanering.

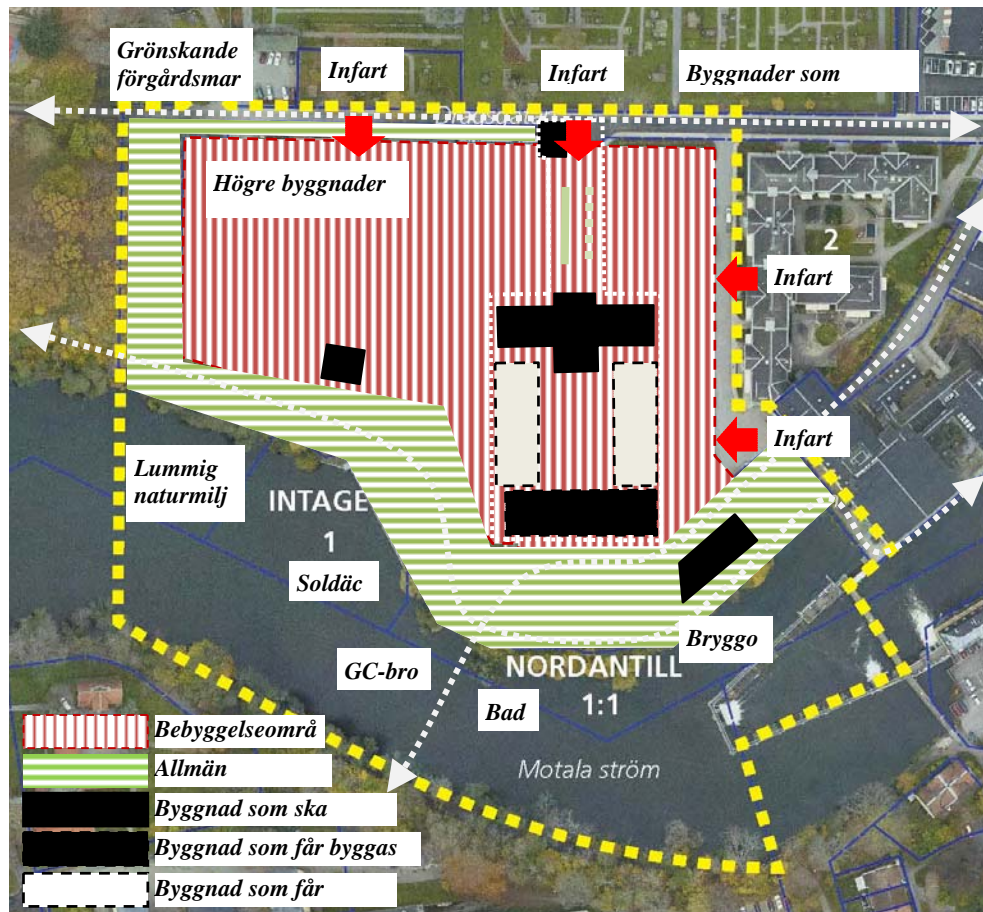
Programområdet*Programområdet.*

Programområdet ligger i västra delen av Nordantill och avslutar stadsdelen mot Folkparken. Förutom det före detta fängelset, så omfattar programområdet kyrkoförvaltningens förråd och verkstad, en del av smådjurskyrkogården och annan parkmark, en för närvarande oanvänd byggnad intill Dragsdammen, del av Dragsgatan samt kvartersmark och samfällid mark som utgörs av parkering och infartsgata. Del av Motala Ström ingår i programområdet.

Området ligger i en södersluttning mot Motala Ström. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten är cirka 13 meter. Arealen är cirka 52 500 kvadratmeter, varav vattenområdet är cirka 20 500 kvadratmeter.

Fastighetsägare inom området är Riksbyggen, Svenska Kyrkan, Magnussons Fastighets AB, Hemsö Fastighets AB och Holmen Kraft AB. Norrköpings kommun äger allmän platsmark och mark för transformatorstation.

2. Programförslag



Principskiss för disponeringen av området.

I detta kapitel beskrivs huvuddragen i programförslaget. Arkitektskisser som Riksbyggen låtit ta fram, tidigare arkitektskisser; parallella uppdrag från 2007 samt en kulturhistorisk utredning av fängelseanläggningen har varit utgångspunkt för olika avväganden. Närmare bakgrund och förutsättningar står att läsa i kapitel 3, Planeringsförutsättningar.

Markanvändning

Programområdet är förhållandevis stort och befintliga byggnader utgör en tillgång, särskilt fängelsets huvudbyggnad. Det är angeläget att andra funktioner än just bostäder kompletterar stadsmiljön. I det sammanhanget är befintliga byggnader snarare en möjlighet än ett hinder. Ny bebyggelse bör innehålla en viss andel lokaler i bottenplan i strategiska lägen. Arbetsplatser och funktioner av mer allmän karaktär skulle också kunna inrymmas i området om det anses lämpligt med hänsyn till tillgänglighet, parkeringsbehov och närhet till bostäder. Byggnaden på Drag 5 bör ges en annan användning än bostadsändamål, på grund av byggnadens förutsättningar och läge vid vattnet.

Planförslaget ska möjliggöra etappvis utbyggnad, då man inte kan utesluta att kyrkogårdsförvaltningens verksamhet kan fortgå samtidigt som det byggs bostäder inom programområdet.

Kulturmiljö

Fängelsets ståtliga byggnader ska utgöra grunden för omvandlingen av programområdet. Byggnaderna från olika tidsåldrar och epoker i den historiska utvecklingen av platsen och som en del av fängelsehistorien, ska tas tillvara. Det innebär att större delen av bebyggelsen ska bevaras i sådan utsträckning att historien blir ett tydligt och karaktärsfullt inslag i området.

Huvudbyggnaden är skyddad i form av byggnadsminnesförklaring och kommer att bevaras. De mindre byggnaderna, portvaktstugan, direktörsvillan och den södra flygeln, där det varit verkstad, ska i första hand bevaras. Den södra flygeln får byggas om i stor utsträckning.

Västra och östra flygeln har bedömts som möjliga att ersätta. Dessa byggnader har av fastighetsägaren bedömts som svåra att på ett rationellt sätt bygga om till bostäder. Givetvis tillför byggnaderna ett kulturhistoriskt värde och skulle eventuellt kunna bevaras om andra överväganden kring rationella bostäder görs. Utgångspunkten för fortsatt planering är att flygelbyggnaderna ska kunna ersättas med ny bebyggelse med i stort sätt samma placering men med en byggnadsarea som medger normalstora bostäder. Den historiska axiala strukturen består.

Träden mot entrén till huvudbyggnaden ska i första hand bevaras (eller annars ersättas beroende på trädens skick eventuellt utförande av garage) och kanske även kompletteras på motstående sida om entrétråket.

Gestaltning

Bebyggelsen ska planeras så att man tar tillvara de utomordentliga förutsättningar som finns, både vad gäller dynamiken i landskapet, samspelet med den befintliga miljön, möjligheten till vattenkontakt och det gynnsamma väderstrecket. Två viktiga utgångspunkter att ta tillvara är Industrilandskapets unika byggnader och Folkparkens grönska.

Byggnaderna ska ha en skala som ansluter till industrilandskapet och höjden kan variera mellan 4 och 6 våningar med ytterligare våningsplan i slutningen ner mot strömmen. Enstaka högre byggnader mellan 7-10 våningar kan provas i områdets norra del mot Folkparken och kyrkogården.

Gestaltningen av ny bebyggelse ska vara väl anpassad till kulturmiljön och samtidigt ha ett nutida formspråk.

Nivåskillnaderna inom området ställer krav på att tillgängligheten i området måste ägnas särskild uppmärksamhet.

Gränsen mellan bostadskvarteren och Dragsgatan och den angränsande parken/djurkyrkogården ska utformas med en medvetet gestaltad och grönskande förgårdsmark.

Byggnader ska kunna placeras nära intill Motala Ström, för att ta upp bebyggelsemönstret i Industrilandskapet, och att skapa spännande kontraster i gränsen mellan bebyggelse och Motala Ström. Sådana lösningar förutsätter noggranna avvägningar mot allmänhetens intressen, attraktiva uppehållsytor och stråk.

Om möjligt bör man disponera om parkeringen tillhörande Drag 2 så att bostäder blir möjligt att uppföra på parkeringen mot Dragsgatan.

Exploatering

Området får exploateras med en förhållandevis tät bebyggelsestruktur, i paritet med Industrilandskapets uppbyggnad. Området kan komma att innehålla omkring 300 stycken lägenheter samt lokaler för kontor, utbildning, etcetera. Omvandlingen av området innebär att bebyggelse i större skala än idag avslutar området mot Folkparken. Två diametralt olika karaktärer möts, den gröna lungan i form av Folkparken och den täta bebyggelsen i form av Industrilandskapets byggnader. För att överbrygga detta ska programområdet innehålla väl tilltagen allmän platsmark, framför allt utmed Motala Ström och öppen gårdsmiljö inom kvartersmark.



Flygbild över området med kyrkans byggnader till vänster och fängelsebyggnaderna i mitten av bilden.

Gata, trafik, parkering

Angöring till kvarteret kommer att bli från Dragsgatan och från gatan utmed angränsande fastighet, Drag 2. Denna gata är idag utgör gemensamhetsanläggning. Gatan bör övergå till allmän platsmark i fortsatt detaljplanering för att säkerställa allmänhetens tillgång mellan Dragsgatan och Motala ström.

Parkeringslösningar under mark kommer sannolikt att bli nödvändiga för att kunna tillgodose kvarterets parkeringsbehov.

Park- och naturmiljö, vatten

Allmän platsmark

Det offentliga rummet, allmänna platser och gång- och cykelstråk ska ges sådana mått och utformning, att allmänheten känner sig bekväm med att uppehålla sig här. Terrasser, bänkar och ytor i soligt eftermiddagsläge kan bli en stor tillgång för allmänheten. Att komma ned till vattnet är också en efterfrågad kvalitet.

Strandbrinken kan förädlas med utgångspunkt i de olika karaktärerna utmed vattnet. Den östra, branta delen bör vara mer vildvuxen, små ingrepp görs mellan eventuellt nya hus. Betongplattan ovan intaget till Holmens kraftstation ligger i ett sydvästligt läge och kan bli en ny mötesplats i staden. Den flacka delen av området, där den yttre rastgården funnits, kan också bli en stor tillgång för staden som parkmiljö i direkt samband med strömmen. Det bör undersökas om någon form av vattenlek kan anläggas.

Vid Dragsdammen, den oanvända byggnaden precis intill strandkanten och den befintliga terrasserade Dragsparken, finns förutsättningar för att förädla den intima karaktären runt den lugna vattenspegeln.

Det trädbestånd av äldre träd som finns inom området ska generellt bevaras. Det är dock kanske inte möjligt eller helt önskvärt beroende på om det medför att strukturen blir till det sämre.

En förlängning av gångstråket och anslutning till Folkparkens gångvägar bör studeras redan i detta skede, i syfte att få ett sammanhängande gångstråk runt Motala Ström.

Allmän platsmark kan komma att planläggas genom programområdet från norr till söder för att säkra att stadsmiljön inom programområdet integreras med omgivningen.

Kvartersmark

Programrådets storlek och det antal hushåll som kommer att ha sitt hem här innebär att öppen kvartersmark ska kunna erbjuda olika former av utemiljöer för lek och vistelse. Kvartersmarken ska innehålla en stor andel grönska.

Ny bro

För att förbättra tillgängligheten för framförallt cykel förslås en ny bro som placeras i samma höjd som gränden från Drags till Plankgatan. Dagens passage vid Dragsdammen och spången utmed byggnaderna på norra sidan respektive grusgången mot Färgaregården är inte anpassad för cyklande.

En ny bro skulle förbinda de sydvästra stadsdelarna med resecentrum diagonalt genom Nordantill. Integreringen av programområdet i stadsstrukturen skulle också underlättas om en ny bro uppförs. I fortsatt planarbete ska frågan utredas vidare.

3. Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Hela Norrköpings innerstad och Folkparken/Himmelstalund är av riksintresse för kulturmiljövården. Industrilandskapet är ett kärnområde inom detta riksintresse, med industrimiljön, högt markutnyttjande, enhetliga fabriksbyggnader, det strömmande vattnet, dammar och broar.

Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan för Industrilandskapet i Norrköping, som antogs 2006. Fängelsets nedläggning har ändrat förutsättningarna. Den föreslagna inriktningen med ”i huvudsak verksamheter, inblandning av boende är önskvärt”, är därför delvis inaktuell.

Detaljplan

I gällande detaljplan för Dragsområdet (1988-11-24) är huvudsaklig markanvändning inom planområdet fängelseändamål (D). Övrig användning är kyrkogårdsförvaltning (M), intag till kraftverket och transformatorstation (E), infartsgata öster om fängelset, samt parkmark längs Motala Ström och i planområdets västra gräns (PARK). Byggnaden på Drag 5 är markerad som byggnad som ej får rivas.

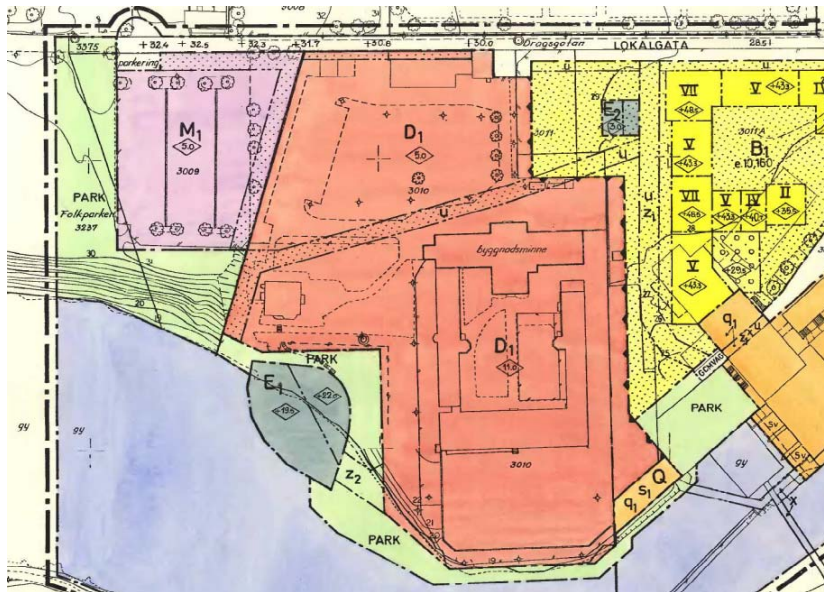
En viktig aspekt i den tidigare planen, att möjliggöra bro- och gångförbindelser utmed strömmen är inte genomfört.

Strandskydd, vattendom

100 m strandskydd gäller vid Motala Ström. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken i den gällande detaljplanen för Dragsområdet.

Strandskyddet återinträder då ny detaljplan upprättas. Särskilda skäl finns att upphäva strandskyddet inom den mark som idag är ianspråktagen för bebyggelse. Det är troligt att området som blir tillgängligt för allmänheten utökas, därför bör det även finnas förutsättningar för att diskutera ”byte av mark”, med mark som tidigare varit obebyggd. Ett ytterligare skäl att ompröva strandskyddet kan vara att vattenmiljön vid intaget till kraftverket redan är påverkad.

En omprövning av vattendomen för Motala Ström kan komma att krävas om det blir aktuellt att bygga/anlägga, ut över vattnet.



Utsnitt ur gällande detaljplan för programområdet.

Byggnadsminne



Skyddade delar av huvudbyggnaden

Fängelsets huvudbyggnad uppfördes ursprungligen år 1790 och har förklarats som byggnadsminne 1993. Följande skyddsföreskrifter gäller:

- Huvudbyggnaden får inte rivas, till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras.
- Ändring i mittdelens trapphus och äldre rumsindelning eller andra åtgärder som innebär ingrepp i stomme får inte göras.
- I kyrksalen får inte äldre fast inredning såsom altarpredikstol, altare, bänkinredning, läktare, dörrar, dörr- och fönsterfoder tas bort eller på annat sätt förändras.
- Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll skall utföras med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Området runt Kriminalvårdsanstalten med före detta bostadshus skall hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas. Eventuell förändring skall ske i samråd med länsstyrelsen.

Arkitektskisser

Programrådets attraktiva och unika läge invid Industrilandskapet och Folkparken ska tas tillvara med en väl utformad stadsmiljö. Det har tagits fram skissförslag för området 2007 i dåvarande ägaren, Specialfastigheters regi och under 2014/2015 i nuvarande ägare, Riksbyggens regi.

Syftet med skisserna är att få arkitektoniskt väl utformade förslag på ny användning, ny bebyggelse och allmän platsmark som tillför idéer till arbetet med upprättande av detta program och kommande detaljplan för att möjliggöra en omvandling av området.

Nedan följer en beskrivning av förslagen. Alla förslag beskrivs på liknande sätt. Den skiss som Riksbyggen tillsammans med Gehl Architects tagit fram, är den skiss som är den mest aktuella för vidare bearbetning vid fortsatt detaljplanering. Dock finns det mycket att hämta även från tidigare skisser:

Det presenterade programförslaget utgör en samlad bedömning av förslagen i kontext med övriga förutsättningar för omvandlingen av området.

Riksbyggen och Gehl Architects



Karaktär – Storgårdskvarter med varierade offentliga rum och stråk.

Beskrivning

- 300-350 lägenheter och radhus.
- Storgårdskvarter mot Dragsgatan, nya flyglar till huvudbyggnaden, samt radhus mot grönskan och Motala ström.
- Parkering i garage och utmed infartsgatan öster om ny bebyggelse.
- Offentligt tillgängliga stråk igenom området med varierade offentliga rum vid vattnet och vid Dragsgatan.
- Befintliga byggnader: Direktörsvillan, Portvaktstugan, södra flygeln och Drag 5 sparade.

Fängelset har historiskt bildat ett eget sammanhang utanför stadskärnan tillsammans med kyrkan (axeln; huvudbyggnad, allé och kyrktornet på Matteuskyrkan). Området ska nu bli en del av staden med nya offentliga rum och stråk. Den nya bebyggelsen bildar en ny stadsfront mot Folkparken.

För att integrera den nya bebyggelsen behövs nya offentliga rum och stråk, mot centrum, järnvägsstationen, Folkparken och till söder om Motala ström. Utmed dessa stråk skapas nya offentliga rum.

Bostadsbebyggelsen ansluter till de offentliga stråken med entréer till innergårdar och med grönskande förgårdsmark vid marklägenheter och tillför på så sätt liv och rörelse i det offentliga rummet.

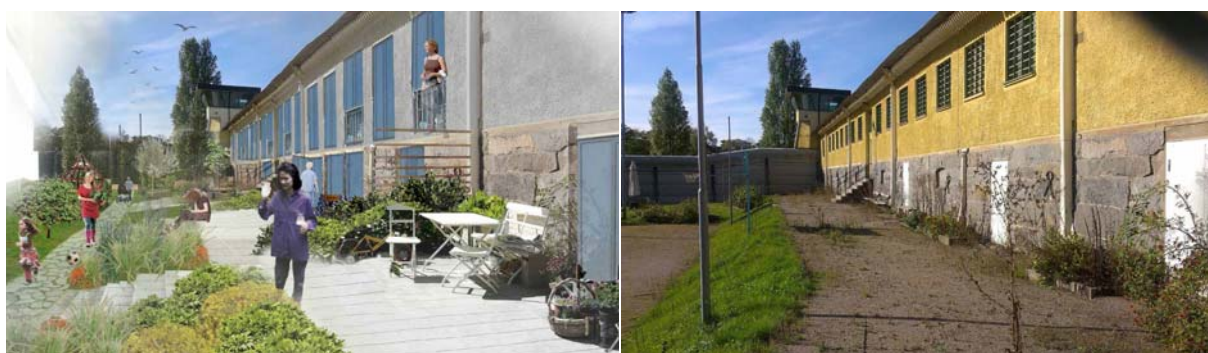


Illustration på en möjlig förändring.

Befintlig miljö vid rastgården och södra flygel.

Gårdsmiljöerna utformas med halvprivata rum inom den gemensamma gårdsmiljön medan marklägenheter och radhus alltid har en egen täppa.

För att ytterligare addera kvalitet har marklägenheter och radhus egen entré direkt från gården.

Gårdsmiljön optimeras för de boendes vardag, till och från hemmet, med smarta gemensamma gårdar, med närhet till cykelparkering, återvinning, etcetera.

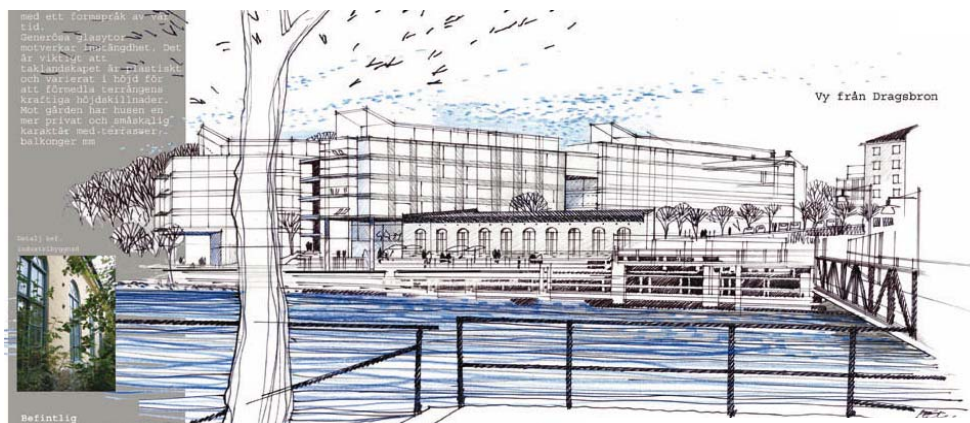


Gårdsmiljö med ett mångfacetterat innehåll.

Tidigare förslag**Sweco FFNS - Hus i park, öppen struktur.****Beskrivning**

- 280 lägenheter i 3-9 våningar.
- Punkthus mot Dragsgatan, flyglar till huvudbyggnaden, gårdshus och radhus. Hus över vattnet i nivå med gamla fängelset.
- Parkering på så kallat parkeringstorg och i garage.
- Platsbildningar vid vattnet fördelade på mindre ytor.
- Befintliga byggnader: Direktörsvillan, Drag 5 sparade.

Punkthusen ger samtidigt stadga och en luftig karaktär mot Dragsgatan. Huvudbyggnaden får en tydlig plats i området, genom att behålla uppfart mot entrén. Parkeringstorget delar upp området i två delar. Radhusen bildar en småskalig övergång till Folkparken. De föreslagna flygelbyggnaderna tar den flacka delen av området nära vattnet i anspråk i för stor utsträckning. Det ger en oklar gräns mellan privat och allmän mark. Uppfattas som ett vanligt bostadsområde med bra boendekvaliteter. Fokus ligger inte på större allmänna platsbildningar. Utvecklingsbara idéer för strandzonen med bryggor med delvis orörd strandbrink i väster.

*Vy med nya flygelbyggnader.*



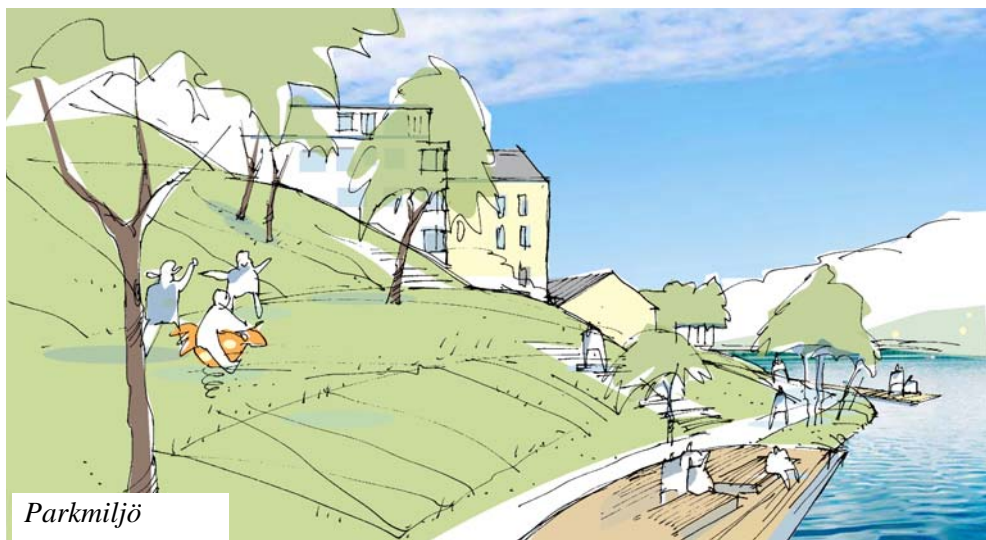
Situationsplan

Tema - Stenstad, kvartersbebyggelse.

Beskrivning

- 250-300 lägenheter i 5-7 våningar.
- Gator (gränder) med infart från Dragsgatan och från öster. Parkering utmed gata och i garage.
- Tydlig gräns mellan kvartersbebyggelse och allmän mark vid vattnet med en generös strandzon. Planteringar, bryggor och trädäck vid vattnet.
- Befintliga byggnader: Flygelbyggnader till fängelset byggs om till bostäder, Drag 5 sparad.

Traditionella bostadskvarter sätter fängelsebyggnaderna i ett nytt sammanhang. Det är inte självklart med allmänna gator men ger bra angöring. Trevliga, rymliga och varierade gröna platsbildningar som med små medel visar områdets potential för nya allmänna ytor och tar tillvara dess naturliga förutsättningar.



Parkmiljö



White - Industrilandskap, tät och sammanhållen bebyggelsestruktur.

Beskrivning

- 335 lägenheter i 4-8 våningar,
- Punkthus i 18 våningar i nordväst. Huskroppar vinkelrätt mot vattnet. Hus över vattnet i programområdets västra del med gångväg genom portiker
- Gator vinkelrätt mot Dragsgatan. Parkering utmed gata och i garage.
- Större allmän parkmark mot vattnet med terrasseringar, trädäck och trädplantering. Intill en paviljong med glasväggar.
- Befintliga byggnader: Inga sparade (förutom huvudbyggnad).

Orientering av hus ger en slutenhet mot omgivande gator och en öppenhet mot vattnet. Ett enkelt strukturellt grepp som kan vidareutvecklas. Hus över vattnet dramatiserar landskapet såsom i Industrilandskapet. Måste vägas mot intrång över parkmark. Rivning av Drag 5 är obefogad. Väggestaltade gator och platser, och struktur för gång, cykel, bil.



Fängelset anläggningen och dess kulturmiljövärde

Kommunen har låtit ta fram en kulturhistorisk utredning avseende fängelset anläggningen. Det har bedömts som viktigt att inför exploatering av området noga utvärdera vilka delar som är mer eller mindre tåliga för förändringar. Det vill säga hur man kan förändra och utveckla området och samtidigt på bästa möjliga sätt ta hänsyn till de befintliga kulturvärdena.

I den kulturhistoriska utredningen beskrivs att Norrköpings fängelse har en lång och intressant historia som det fängelse som sammanhållet varit i bruk under längst tid i Sverige. Anläggningen speglar mycket väl den utveckling som skett inom svenskt och till viss del också internationellt fängelseväsende under mer än två sekel.



Fängelset med Dragsparken



Portvaktstugan



Direktörsvillan



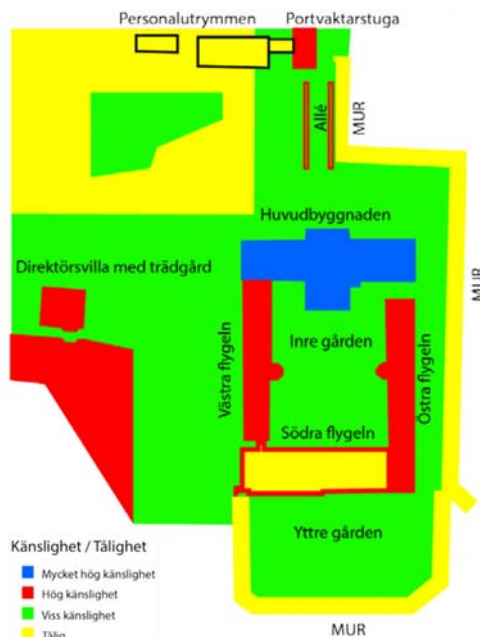
Innergården, Östra flygeln

Fängelsets mycket väl bevarade bebyggelsemiljö med unika inslag och den starka kopplingen till Norrköpings industrilandskap, dess utveckling och betydelse som industri- och hamnstad under 1700- och 1800-talet, gör att anläggningen är mycket värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv, lokalt och till viss del nationellt och innehåller mycket stora samhälls- och socialhistoriska värden lokalt, regionalt såväl som nationellt.

Anläggningen innehåller utöver detta också stora pedagogiska värden genom den i helhet intakta fängelsemiljön med bevarade detaljer och byggnadsdelar från samtliga av fängelsets olika epoker.

Att förändra eller riva någon del kan således försämra förståelsen av den tidigare verksamheten och dess historiska framväxt, vilket i sig påverkar helheten och därför också det sammantagna kulturhistoriska värdet.

För att underlätta vid utveckling har en enklare karta där känslighet kontra tålighet för förändring tagits fram där enskilda delars betydelse för helhetens kulturvärde ligger till grund för bedömningen.



”Samtliga byggnader, undantaget de sentida personallängorna, bedöms ha hög eller mycket hög känslighet. Detta motiveras med att de utgör kärnan i hur anläggningen som helhet kan läsas och förstås.

Intelligande ytor har också stor betydelse. Känslighet bedöms i hög grad utifrån dess närhet och betydelse för anläggningen som helhet, varför den terrasserade trädgården intill direktörsvillan värderas högre än andra ytor.

Okänsliga förändringar av någon eller flera av dessa byggnader och intelligande ytor kan potentiellt avsevärt minska kulturvärdet på helheten.”

Det kan konstateras att ju mer av fängelseanläggningen som bevaras desto enklare är det att förstå tidigare verksamhet. Detta är självklart viktigt.

Programförslaget innebär att huvudbyggnaden, portvaktstugan och direktörsvillan bevaras, medan västra och östra flygeln får ersättas med annan bebyggelse. Den södra flygeln bör kunna byggas om avsevärt. Detta följer inte rekommendationerna i den kulturhistoriska utredningen, utan programförslaget är en sammanvägd bedömning av olika aspekter på planeringen. Programförslaget innebär också att området förtätas med ny bebyggelse och då är det viktigt att hänsyn tas till områdets struktur; bebyggelsens placering, allén och trädgården vid direktörsvillan.

Vid fortsatt detaljplanering kommer det att vara mycket viktigt att visa hur gestaltningen av ny bebyggelse och yttre miljö, tar hänsyn till platsens historia.

Kvaliteter att värna om enligt den kulturhistoriska utredningen

- Den sammanhållna bebyggelsemiljön med fängelsets äldre byggnader och parkytor.
- Huvudbyggnaden samt flyglarnas och Portvaktstugan sammanhållna exteriör med gul puts.
- Exteriöra och interiöra äldre byggnadsdetaljer och strukturer som kan berätta om anläggningens historia och verksamhet.
- Allén mellan entrén och huvudbyggnaden.
- Att bevara åtminstone något murparti är viktigt för att även i framtiden förstå områdets tidigare användning som fängelse.
- Bebyggelsen inom området har en mycket tydlig identitet. Ju mer som bevaras av de befintliga fängelsestrukturerna, desto lättare bär den historiska miljön nya moderna inslag.

Övrig markanvändning

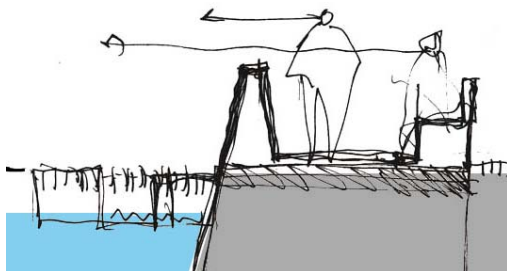
Kyrkogårdsförvaltningen



Svenska kyrkan är fastighetsägare till Drag 6. Lokalerna är uppförda på 1980-talet och används till garage, verkstäder samt personalutrymmen för de som jobbar på kyrkogårdarna. För att kunna utnyttja fastigheten för bostadsbebyggelse, måste en annan lokalisering av verksamheten hittas, som uppfyller kraven på en

ändamålsenlig förvaltning av kyrkogården. Man ska inte utesluta att verksamheten kommer att fortgå under en övergångsperiod, samtidigt som man bebygger fångelsefastigheten.

Intag för Holmens kraftstation



Skiss utförd av Sweco på tänkbar utformning av intaget.

Holmen Kraft AB är ägare till fastigheten Intaget 1 vid Motala Ström. Intaget till kraftstationen är under kajen-betongytan vid strömmen. Holmen kraft behöver ytan som finns för att kunna ställa upp fordon vid arbeten med intaget. Tillgängligheten för att kunna köra servicemaskiner ner till intaget bör säkras i detaljplanen. Vid intaget till kraftstationen är säkerhetskraven höga. Det är oerhört viktigt att olyckor förhindras vid intaget och längs stranden uppströms intaget.

Tunneln sluttar vilket medför att vattnet ”sugs” in genom intaget. Tunneln har sin sträckning diagonalt genom kvarteret och ligger djupt i förhållande till markytan. Tunnelns förekomst ska beaktas vid pålning, borring och sprängning.

Färgeri



Hemsö Fastighets AB är ägare till fastigheten Drag 5. Byggnaden uppfördes 1891 och har tidigare varit ett färgeri. Fastigheten begränsas av byggnadens fasadliv. Byggnadens kulturhistoriska värde motiverar att den även fortsättningsvis blir belagd med rivningsförbud och

skyddsbestämmelser. Byggnaden står idag oanvänd. Det är angeläget att hitta en användning som kan samspela med den framtida användningen på fängelsets mark.

Infartsgata

På fastigheten Drag 2 öster om fängelset inryms, förutom hyresbostäder, en infartsgata och parkeringar. Gatan utgör en gemensamhetsanläggning för angränsande fastigheter. Gatan fungerar även som gångstråk för allmänheten och är en viktig koppling mellan södra sidan av Motala Ström och Folkparken. En parkeringsyta med cirka 50 platser finns mot Dragsgatan. Här ligger också en transformatorstation på kommunal mark. Längre ned på infartsgatan är det vinkelställda parkeringar. Totalt finns här 77 parkeringsplatser. Juridiskt är inte tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik tryggad längs infartsgatan. Parkeringsytan mot Dragsgatan är attraktiv för bostadsbebyggelse under förutsättning att parkeringsbehovet kan lösas på annat sätt.

I detaljplaneskedet bör man se över avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark, infart till angränsande fastigheter samt hur gångstråk mellan Motala Ström och Folkparken tryggas.

Angränsande bebyggelse



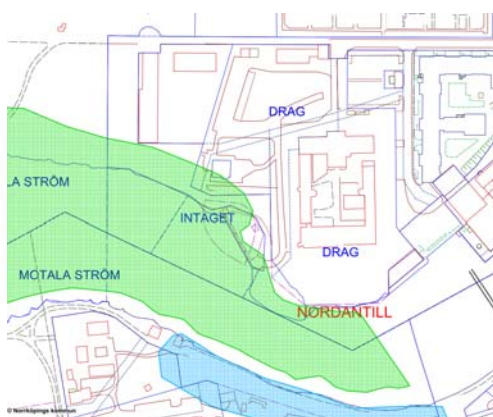
Bostadskvarteret inom Drag 2 är uppfört på 1980-talet. Bebyggelsen är 6-7 våningar och ansluter i skala och kulör till Industrilandskapets byggnader närmare strömmen.

Gatemark, allmän plats, parkering

Dragsgatan avslutas med en vändplan i programområdets nordvästra del, där en gång- och cykelväg genom Folkparken tar vid. På en kortare sträcka mellan portvaktstugan och entrén till Folkparken är gatusektionen ganska trång och trottoaren smal. Gatusektionen bör ses över och gårdsgata införas, där alla trafikantslag samsas om utrymmet.

Allmänt sett råder det brist på parkering i området. Planförslaget får inte försämra tillgången på allmänna parkeringar.

Parkmark, vattenmiljö



Avgränsning naturvårdsområde



Frodig natur vid Motala Ström

Motala Ström med omgivande strandskogar är ett område som är värdefullt både från naturvårds-synpunkt och av rekreativa skäl. Området är av kommunalt intresse för naturvården.

Marken närmast Motala ström skiftar i karaktär och topografi.

Den västra delen av området, söder om kyrkogårdsförvaltningen, sluttar kraftigt mot strömmen.

Eftersom omvandlingen av programområdet kommer att innebära att allmän plats friläggs efter strömmen, ska en anslutning ske till det befintliga promenadstråket i Folkparken, så att inte stråket blir en återvändsgränd. Den mark som görs tillgänglig i närheten av strömmen kommer att i detaljplaneskedet säkerställas som allmän platsmark.

Slätten saknar idag gångvägar och är mer eller mindre orörd, bland annat med träd som växer i

strandbrinken. Strandbrinken är här också en viktig reproduktionsplats för Kungsfiskaren, en fågel som Norrköpings kommun har åtagit sig ett särskilt ansvar för.

Det kommer att bli viktigt att noga studera hur promenadstråket förläggas med så liten påverkan på Kungsfiskaren som möjligt.

En del parkmark väster om bebyggelsekvarteret är idag en smådjurskyrkogård. Om angränsande mark blir bebyggd med bostäder, måste hänsyn tas till närheten till smådjurskyrkogården, alternativt att en annan placering av kyrkogården hittas.

Tekniska förutsättningar

Ledningar

En vattenledning finns diagonalt över programområdet. Omläggning av ledningen kan bli nödvändig om den hindrar ett ändamålsenligt byggande av marken.

Man bör i tidigt skede försäkra sig om att elström finns i tillräcklig mängd, att försörja kvarteret. En planeringsförutsättning är att transformatorstationen på Drag 3 är kvar i befintligt läge eller ersätts på annan plats inom planområdet.

Möjligheter finns att ansluta kvarteret till fjärrvärme.

VA-ledningar finns i Dragsgatan. Möjligheter finns att lägga ledningar i infartsgatan öster om programområdet.

Holmens kraftverkstunnel ska beaktas vid byggnadsarbeten.

Geoteknik, skred, erosion

Riksbyggen har låtit ta fram ett projekterings-pm, geoteknik (SWECO, 2014) i vilket konstateras att grundläggningsförhållandena överlag är mycket goda. Större delen av området består av fast friktionsjord med cirka 10-15 meter till berg. Närmare Motala ström har lera påträffats vilket kan påverka markens stabilitet och sättningsbenägenhet.

Byggnader bedöms kunna plattgrundläggas på packad fyllning i naturlig friktionsjord sedan fyllningsmassorna grävts bort.

Slutligt val av grundläggningsmetod och grundläggningsnivå beslutas efter kompletterande undersökningar i samband med projektering av byggnader.

Översvämningsrisker

SMHI har på uppdrag av Norrköpings och Linköpings kommuner utfört en detaljerad översvämningskartering längs Motala Ström, nr 2008-76.

Utredningen visar att översvämningsriskerna är små vid Motala Ström, vilket beror på att strömfåran skär djupt ned i terrängen.

Översvämningsrisken inom programområdet avtar snabbt genom att terrängen sluttar brant. Vid platsen för kraftverksintaget finns en viss risk för översvämningar. Man bör inte lägga några känsliga byggnader eller installationer på lägre nivå än den som motsvarar högsta dimensionerande flöde.

Förorenad mark

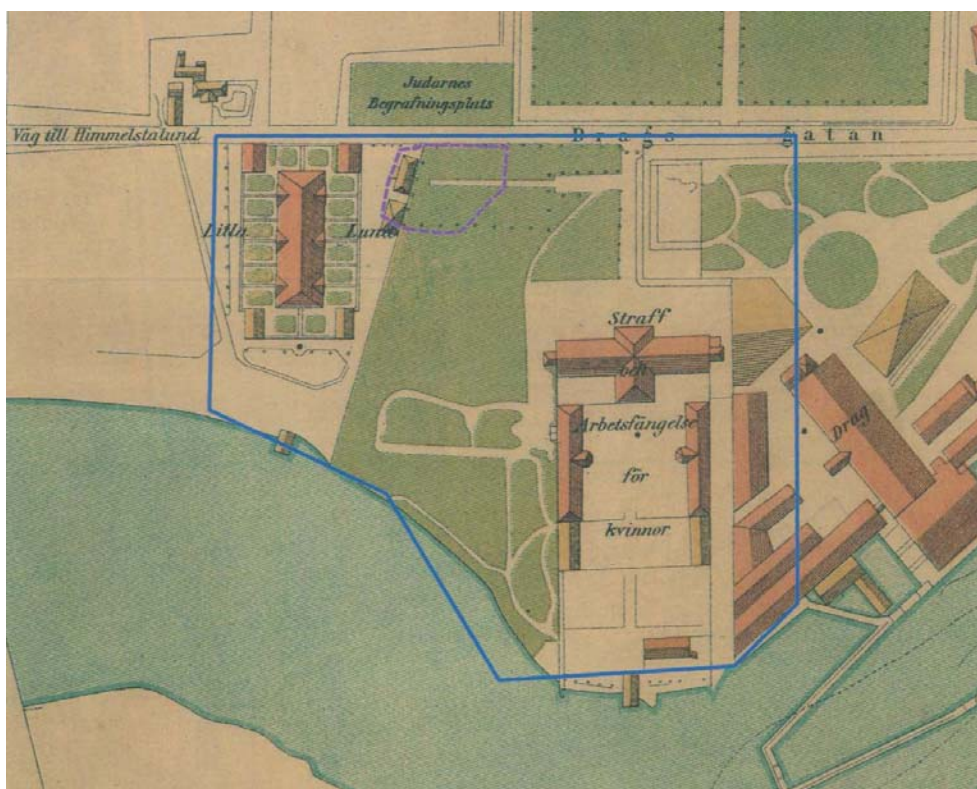
Riksbyggen har låtit ta fram en översiktlig markmiljöundersökning (SWECO, 2014). Kvicksilver, bly, koppar och tunga PAH:er har detekterats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, känslig markanvändning (KM). Inga halter i de analyserade proverna överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM).

Vid fortsatt planering rekommenderas att fyllnadsmassorna undersöks med avseende på fyllnadsmassornas utbredning och föroreningsgrad för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som krävs.

Förorenad mark förekommer också inom fastigheten Drag 5 från tidigare ytbehandlingsverksamhet.

Fornlämningar

Det påvisades i programsamrådsskedet ett behov av en arkeologisk undersökning av området. Efter slutförd arkeologisk utredning (SHMM, 2015) har belagts att det funnits en gravplats inom norra, mittersta delen av området. Här har hittats 13 stycken gravnedgrävningar.



Det område (liten yta avgränsad med lila streckad linje) där gravnedgrävningar påträffats. 1879 års karta som bakgrund.

Länstyrelsen har beslutat att en förundersökning ska göras. Denna kommer att påbörjas i juni 2015. Vid fortsatt detaljplanering kommer eventuellt det snart förundersökta området att slutundersökas och fornlämningarna tas bort för att inte hindra planeringen.

4. Konsekvensbeskrivning

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Nya bostäder inom området bidrar till att uppfylla Norrköpings vision för 2030, "Det goda livet finns i Norrköping".

300 nya bostäder kommer att innebära ett välbehövligt tillskott av mycket attraktivt boende i en unik miljö. Att strömmens stränder samtidigt öppnas upp så att ett sammanhängande gångstråk uppnås längs vattnet förhöjer ytterligare mervärdet för Norrköpingsbon, och stadens attraktivitet.

Inverkan på miljön

Centralt och fördelaktigt läge, samt utnyttjande av befintlig infrastruktur ger sammantaget goda förutsättningar för en hållbar planering.

Inom planområdet kommer naturmiljön att påverkas beroende på hur bebyggelsen placeras.

Den närliggande naturmiljön i Folkparken kommer att påverkas genom nya gångstråk i tidigare orörd natur och fler människor som kommer att röra sig i området.

Fler bostäder kommer att innebära mer trafik och ett ökat parkeringsbehov i området och det är därför viktigt att dessa frågor ges särskild uppmärksamhet. Genom områdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik, finns samtidigt goda förutsättningar för ett boende med mindre bilberoende.

Det befintliga bostadskvarteret öster om planområdet kommer att påverkas av den nya bebyggelsen, bland annat genom att den lägre och glesa strukturen ersätts med högre hus och en tätare exploatering. Hur höjden på de närliggande husen påverkar sol- och ljusförhållanden för den befintliga bebyggelsen bör studeras närmare.

I programskedet har en behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats i vilken det bedöms att genomförandet av programmet inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En MKB kan eventuellt komma att krävas ifall byggande/anläggande sker över vattnet och som påverkar befintlig vattendom.

Sociala konsekvenser

Promenadstråket som binds samman längs strömmen leder sannolikt till att fler människor kommer att lockas till rörelse i den stadsnära naturmiljö som finns här. Fler bostäder i parkens närhet kan leda till att tryggheten påverkas positivt.

Fler boende innebär mer barn, som har behov av skola och förskola. En översyn av eventuellt tillkommande behov bör därför göras. I Folkparken finns en välutrustad lekplats som medverkar till att området är attraktivt för barnfamiljer, bland andra.

Fler bostäder i området leder till ett bättre underlag för det utbud av service och nöjen som finns centralt.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatering inom området ska bära de kostnader som uppstår för planering och genomförande. Utöver kostnader för åtgärder inom kvartermark innebär det att kostnader ska bäras även avseende planläggning och utredningar samt avseende utbyggnad av erforderlig infrastruktur. Området har goda förutsättningar med ett attraktivt läge och nära anslutning till befintlig infrastruktur.

Fler boende i centrum medverkar till ekonomisk stabilitet. Stadens begränsade markresurser och befintliga investeringar i gator och teknisk infrastruktur används på ett effektivt sätt.

Allmänna anläggningar som avser mer än den enskilda exploaterings behov kan komma att finansieras gemensamt av exploatör och kommunen.

5. Fortsatt detaljplanering

Nedan beskrivs de program, utredningar, inventeringar som kommer att bli aktuella inför eller under detaljplaneskedet.

Gestaltning

För att säkerställa en önskvärd kvalitet på utformningen av området bör ett kvalitetsprogram tas fram som en del av detaljplanearbetet. 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 detaljplanen men också ett stöd för bygglovprövning och uppföljning.

Natur, park, rekreation

- Naturinventering av parkmarken vid Motala Ström.
- Finns förutsättningar för att anordna ett område med vattenlek, där man kan nå ner till vattnet i Motala Ström? Frågor att beakta är säkerhetsaspekter och vattenkvalitet.
- Vattendom inför eventuellt byggande över Motala Ström.

Geoteknik

- Geoteknik, fördjupad analys av skred- och erosionsrisker.
- Fördjupad utredning av förorenad mark inför sanering av marken.

Störningar, säkerhet, hälsa

- Hur ändras trafiksituationen i angränsande område, vilka parkeringsbehov uppstår?
- Säkerhetsaspekter vid intaget till kraftverket.
- Tillstånd från Luftfartsstyrelsen krävs vid högre byggnader än cirka 30 meter.

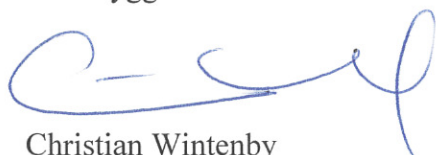
Kulturmiljö

- Kulturhistorisk dokumentation av befintliga byggnader i området vid eventuell rivning.
- Arkeologisk förundersökning och eventuell slutundersökning.

6. Medverkande

Planprogrammet är utarbetat av Martin Heidesjö, planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör Ola Brånäs och Anna Maria Häggblom, arkitekt, Tyréns AB i samarbete med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret. Fastighetsägarna inom programområdet har involverats i arbetet.

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt

7. Referenser

- En begravningsplats vid Dragsgärdet, rapport 2015:37, Statens historiska museer, arkeologiska uppdragsverksamheten, arkeolog Christina Helander
- Kulturhistorisk utredning, Kv Drags, Tyrens, 2015-03-06
- Projekterings-PM, Geoteknik, Sweco, 2014
- Eventuell påverkan från befintlig vattendom, utredning, Sweco, 2014
- Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2002-05-23
- Naturvårdsprogram med åtgärdsplan, Norrköpings kommun, 2008-03-31
- Stadsarkivets bilddatabas
- Arkitektskisser, 2007 respektive 2014/2015
- Detaljerad översvämningstudering längs Motala Ström, Roxen, Glan och Bråviken, SMHI 2008-76