

Planenheten

Handläggare, titel, telefon

Bashir Hajo, planarkitekt
011-15 19 17



PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för
fastigheten Kroken 1

inom Nordantill i Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret, planenheten

den 31 januari 2006

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2006-04-20, § 84

Laga kraft: 2006-05-23

Genomförandetidens sista dag: 2011-05-23

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationer
- * **Planbeskrivning**
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * Samrådsredogörelse (för samrådsskede)
- Utlåtande (efter utställningen)

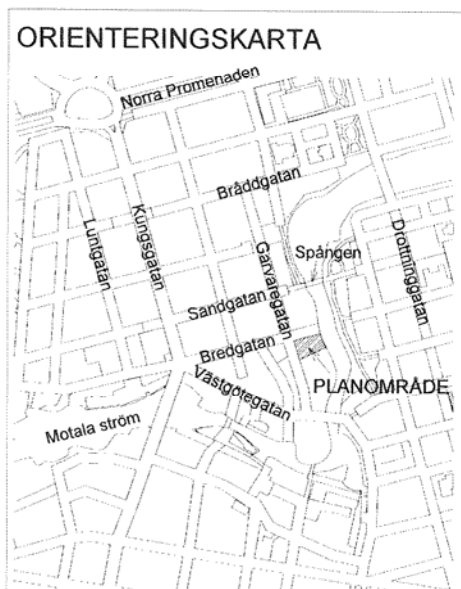
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny användning av fastigheten och pröva lämplighet för bostadsändamål, kontor och annan verksamhet som hantverk, handel och kultur.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten är belägen inom industrilandskapet i Norrköping, 500 meter från centrum och 300 meter från Universitetet. Gatuadress är Garvaregatan 8. Planområdet avgränsas av Garvaregatan i Väster, Bredgatan i norr, Motala Ström i öster och de befintliga byggnaderna av fastigheten Kroken 11 i söder. Se orienteringskarta.



Areal

Tomten har en areal om ca 1 686 m². Tomten har en innergård som är asfalterad.

Den totala lokalarean för fastigheten är 7.813 m² med en fördelning enligt följande:

Lokalytor	Area (m ²)
Plan 1 Souterräng,	485
Plan 2 Souterräng,	842
Plan 3 Souterräng,	1.438
Plan 4 ovan mark	1.024
Plan 5 ovan mark	1.109
Plan 6 ovan mark	1.121
Plan 7 ovan mark	1.121
Plan 8 ateljé	362
Plan 9 ateljé	311
Totalt	7.813

Markägförhållanden

Planen omfattar huvudsakligen kvartersmark. Den ägs av Bethaagen AB i Rimforsa. Berörda allmän plats och vattenområde ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I maj 2002 antog kommunfullmäktige "Framtid Norrköping Översiktsplan 2002 Utvecklingsplan för staden". I den redovisas områdets befintliga användning vara avsedd för blandad bebyggelse. Hänvisning sker också till en separat fördjupning av översiktsplanen för Industrilandskapet.

Översiktsplanens punkt 2.3.4 "Geografiska riktlinjer" behandlar förhållningssättet till innerstadens blandade stadsbebyggelse. Bland annat rekommenderas här:

Norrköpings vattenfront med strömmen är central; vattenkontakten bör stärkas. Livet på och i vattnet bör utvecklas.

Stadsbilden och det befintliga gatunätet ska bibehållas

- Förändringar av befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska ske med varsamhet. Underhållsarbeten ska utföras med traditionella metoder och material. Bevarande och utveckling bör ske i samråd med kulturhistorisk expertis; vid planerade väsentliga förändringar ska samråd ske med länsstyrelsen.
- Promenaderna, parkerna och övriga gröna miljöer bevaras, vårdas och utvecklas. Vid utformning av anordningar med mera som påverkar gatumiljön ska hänsyn tas till platsens värden vad gäller estetik, kultur och miljö.
- För innerstadens livskraft är det viktigt att behålla mångfalden, samt att investera i de offentliga rummen och öka tillgängligheten. Gator, torg och parker bör hållas i gott skick.
- Stadskärnan ska stärkas och vidgas; den blandade stadens mångfald, attraktivitet och folkliv eftersträvas även i anslutande områden.
- Kvartersmark bör ges ett balanserat innehåll av grönska och hårdgjorda ytor.

Området utgör en del av Industrilandskapet. En fördjupning av översiktsplanen pågår just nu. Utställningshandlingen daterad den 16 maj 2005 anger på markanvändningskartan dels "I huvudsak boende, viss inblandning av verksamheter". Detaljerade riktlinjer för stadsmiljöns utformning framgår av dess bilaga 2. Detaljplanen är förenlig med dessa.

Detaljplaner

För fastigheten gäller stadsplan för kvarteret Kroken fastställd den 9 oktober 1942.

Enligt planen får marken användas för industriändamål. Området får endast byggas med hus som med varandra sammanbyggs i tomtgräns. Den befintliga bebyggelsen synes vara uppförd till en högre nivå än tillåtna bestämmelser i nämnda plan.

Program för planområdet

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplan grundas på ett program om det inte är alldeles onödigt.

Översiktsplanen (ÖP) "Framtid Norrköping Översiktsplan 2002 Utvecklingsplan för staden", antagen av kommunfullmäktige 2002, som likaledes är ett program för den framtida markanvändningen, anger planområdet till bostäder. Hänvisning sker också till en separat fördjupning av översiktsplanen för Industrilandskapet. Ett särskilt program behöver inte upprättas, då ovannämnda dokument utgör tillräckligt underlag för detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning skall enligt Miljöbalken 6 kap upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Detaljplanens innehåll bedöms inte medföra betydande påverkan enligt ovan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsplaneringsnämnden uppdrog den 27 januari 2004 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för fastigheten Kroken 1

För hela innerstaden beslutade miljö- och stadsplaneringsnämnden den 14 februari 1995 att ett stadsmiljöprogram skall upprättas. Sedan dess har stadskaraktärerna beskrivits i ett förslag till "Riktlinjer för stadsmiljöns utformning" som en bilaga till utställningshandling av den 16 maj 2005 Översiktsplan för Industrilandskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området är huvudsakligen bebyggt. De fria delarna består mestadels av asfaltytor. Marken sluttar brant med hjälp av stödmurar och trappor från Garvaregatan/Bredgatans höjdpunkt på cirka +12.9 meter ner mot Strömmens nivå. Ett fåtal träd förekommer, företrädesvis närmast vattenbrynet.

På norra sidan omges kvarteret Kroken 1 av parkmark enligt detaljplanen från 1997.

Det finns möjligheter till promenader på en anlagd gångväg som sträcker sig från Bredgatan ner mot Motala Ström och vidare till Spången. Flera trappor finns anlagda för att ta upp de förhållandevis stora nivåskillnaderna.

Viss vegetation finns, som utgörs av buskar och uppvuxna träd, bl a björk, och pil.

Vid grävning och dränering för att eliminera fuktproblem i källarplanet måste samtliga träd utmed norra fasaden fällas.



Ortofoto bild med gröna områden

Geotekniska förhållanden

Inga geoundersökningar för kvarteret finns i kommunens arkiv.

Morän eller friktionsjord av grus, sand, grovsilt (kornstorlek större än 0,02 millimeter) redovisas inom hela området enligt det geologiska kartbladet 1972.

Radon

Planen ingår i normalriskområde enligt Statens Geotekniska Institut SGI:s kommuntäckande markradonundersökning för Norrköpings kommun daterad den 16 januari 1990.

Risk för skred – höga vattenstånd

Delar av området berörs av 100-årsflöde enligt en översiktlig översvämningskartering daterad den 27 mars 2001 från Räddningsverket.

Förorenad mark och byggnad

I översiktsplanen för Norrköping från 2002 (sid. 76) finns följande riktlinjer:

- Följande områden bör prioriteras för arkivstudier och/eller provtagning: Loddby fabriksområde inklusive Loddbyviken, Östra Saltängen, Södra hamnen, **Industrilandskapet**, Butängen samt Slottshagen.
- Inför detaljplaneläggning eller exploatering i redan planlagt område skall arkivstudier ske i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontoret. Resultatet av arkivstudierna visar om man bör gå vidare och genomföra provtagning.
- Uppkommer misstanke eller fynd i övrigt som signalerar om förorenad mark vid planläggning eller exploatering skall Miljö- och hälso-skyddskontoret alltid kontaktas.”

Utredning har utförts som visar att aktuellt markområde och byggnad är förorenat. Bestämmelse med en miljöundersökning av mark och byggnad finns på plankarta som säger: En miljöundersökning av mark och byggnad ska göras. Med utgångspunkt från resultatet görs en bedömning av behovet av efterbehandling/sanering i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Hela området ligger inom den medeltida staden, fornlämning nr 96, där äldre kulturlager kan finnas. En arkeologisk förundersökning krävs. Ansökan härom ska göras hos länsstyrelsen. Befintlig byggnad på fastigheten är av mycket stor kulturhistoriskt värde och ingår som en del i riksintresset ”Norrköpings innerstad”. Inom kvartersmark kan intresset koncentreras runt källarplanen. Arbetena ska stå under antikvarisk kontroll enligt kulturmiljölagen och anmälan ska ske till länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen omfattar ca 34 lägenheter av olika storlek - från 1 r.o.k. – 5 r.o.k. Dessa skall inrymmas i den befintliga byggnaden från plan 4-9, vilket betyder att ca 75-80 % av hela byggnaden utnyttjas för bostadsändamål. Lägenheterna går att kombinera med kontor.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området innehåller en fabriksbyggnad som idag står tom. Fastigheten har liksom övriga fabriksbyggnader längs Motala Ström ursprungligen använts inom textilindustrin. De första ägarna var Törnell & Ringström Yllefabrik. Från 1972 fram till slutet av 1990-talet har SEB haft sitt centralarkiv i byggnaden.

Avsikten är nu att lokalerna uteslutande skall utnyttjas för bostadsändamål och därtill anslutande kulturell verksamhet, hantverk, mindre handel och restaurang. På så sätt skapas nya arbetstillfällen.

Offentlig service

Daghem och skolor finns i närheten av planområdet. Fritidslokaler kan inrymmas i byggnaden.

Kommersiell service

Förutom butiker och restaurang som exempel på den kommersiella servicen kan småhandel etableras i gatuplanet. Detaljplaneområdet ligger även nära centrum med dess kommersiella utbud.

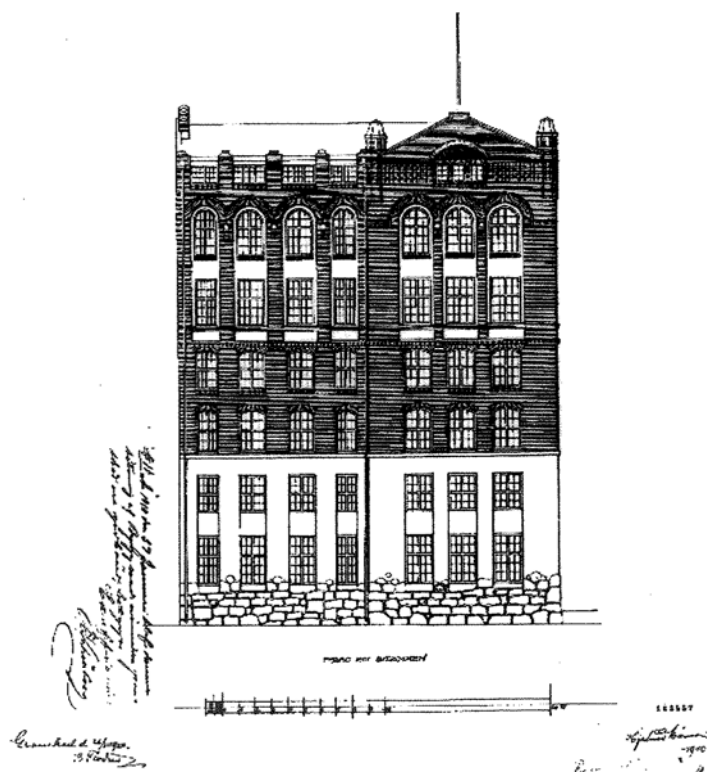
Tillgänglighet

På grund av de stora nivåskillnaderna i terrängen norr om planområdet kan full tillgänglighet för rörelsehindrade vara svår att uppnå. Byggnaderna skall dock vara helt tillgängliga inomhus. Hisskravet skall uppfyllas vid övrig nybyggnad.

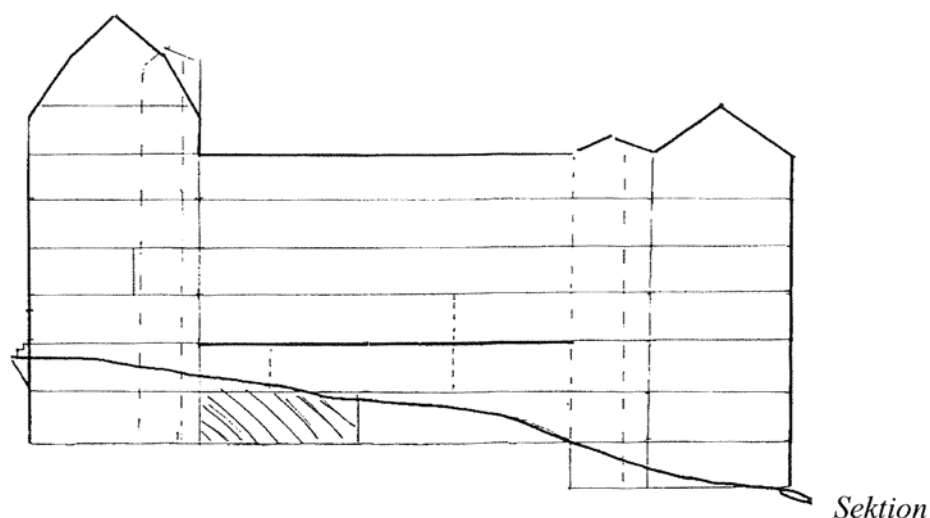


Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten Kroken 1 är bebyggd med en industribyggnad. Byggnaden som ursprungligen uppfördes 1909, är av högsta värde. Den gamla byggnaden har på ett föredömligt sätt kunnat återanvändas för nya ändamål.



Byggnaden ligger i sluttning ned mot Motala Ström och har mot Garvaregatan sex våningar över mark och två souterrängplan/källarplan.

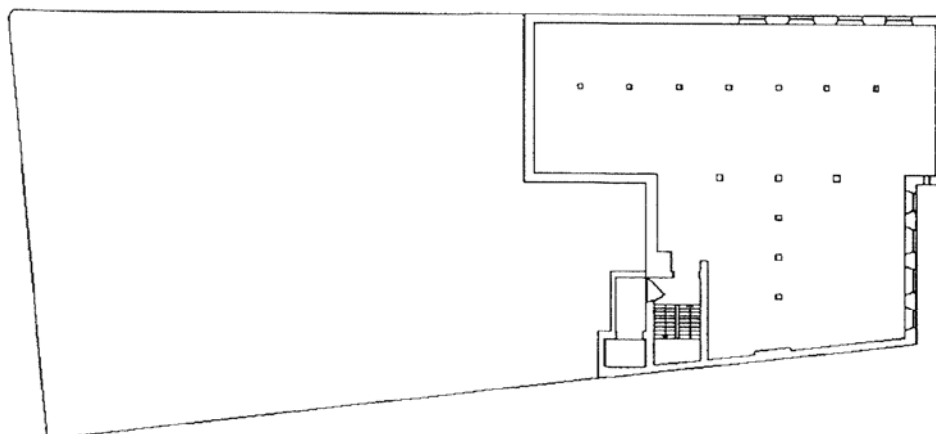


Våningsplanen är öppna och ljusa med stora fönsterpartier. I större delen av byggnaden finns en pelarrad. Takhöjden är ca 4 meter och skeppsbredden är ca 17 meter i respektive gavel och ca 10 meter i mittpartiet.

Detta kommer till nytta vid den nya planlösningen för att skapa stora, öppna, rymliga lägenheter. Våningsplan 8 och 9 har karaktären av ateljé, vilket ger en charmig känsla. Takfönstren i den gamla vävsalen ska återskapas till viss del.

Souterräng/källarplanet har även till större delen relativt bra öppna ytor med ljus.

I plan 1 ska en restaurang inrymmas med möjlighet till uteservering mot Strömmen vid östra fasaden. Ingång till restaurangen blir i hörnet vid norra fasaden. På plan 1 kan många andra lösningar komma i fråga: T.ex. cafeteria, galleria etc.



Plan 1

Som helhet ger byggnaden ett gediget intryck med stor förädlingspotential och står inför en genomgripande renovering och modernisering.

Ändring av befintlig byggnad utförs exempelvis enligt följande:

Fasader med tegel, kalk eller KC-puts bibehålls.
Yttertak beläggs med falsad slätplåt eller lertegel bibehålls.
Fönster, dörrar och övriga snickerier utförs täckmålade.
Fönster bibehålls i första hand eller ersätts med fönster lika befintliga.
Nya fönster ges utformning i samklang med byggnadens karaktär.
Inga nya balkonger får sättas upp, (möjligen mot innergården).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Skyddsrum

Området ligger inte inom skyddsrumsort.

Friytor

Friytorna är begränsade inom kvarteret.

Lek och rekreation

Kvarteret Kroken 1 är ett innerstadskvarter. Tillgången på lek- och friytor är därmed begränsade. Detta innebär att befintlig mark inom kvarteren bör utgå till förmån för en bättre gårdsmiljö.

Utanför kvarteret finns mindre områden av parker i norr och i öster. På andra sidan Motala Ström ligger Strömparken som är ett alternativ för de boende för utevistelse och rekreation.



Norr om planorådet i anslutning till Motala Ström finns en anlagd brygga som är ett populärt mål för fiskare.

Naturmiljö

Den växtlighet som ingår i området är huvudsakligen anlagd.

Vattenområden

Motala Ströms vattendrag utgör en tillgång i anslutning till kvarteret.



GATOR OCH TRAFIK*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Garvaregatan/- Bredgatan, som är enkelriktad mot Kungsgatan, är trafikerade med ca 5200 fordon per dygn (1998) och binder samman centrum med Nordantill.

Spången över Motala Ström är en frekventerad gång- och cykelbro, som ansluter de centrala delarna av Norrköping med Nordantill. Kvarteret skall vara anslutet till stadens cykelnät. Cykelplanen antagen av tekniska nämnden är ett bra bakgrundsmaterial. Ett cykelställ och cykelförråd ska byggas på innergården. Omgivande gator kommer att bibehålla sin karaktär av kommunikationsytor.

Kollektivtrafik

Hållplatser för både bussar och spårvagnar finns på bara ett kvarters gångavstånd. Drottninggatan ingår i stadens baslinjenät för kollektivtrafiken.

Området ligger mellan Drottninggatan och Kungsgatan/Skvallertorget, som båda ingår i stadens baslinjenät för kollektivtrafik och möjliggör transport till resecentrum.

Den närmaste busshållplatsen för en söderut gående linje ligger i närheten till planområdet på Gamla Rådstugugatan idag.

Parkering, angöring och utfart

I kvarteret Kroken 1 beräknas fler parkeringsplatser anläggas i samband med bostadsbyggandet. Planen gör ett garageplan möjlig för de boende och övriga i fastigheten och ska inrymmas på plan tre.

Antalet parkeringsplatser beräknas enl. kommunens parkeringsnormer. Se nedanstående tabeller.

Bostäder, flerfamiljshus

Rum/lägenhet	Bilplatser per lägenhet
1	0,2
2	0,35+0,10
3	0,55
4	0,70+0,10
5 eller fler	0,80

Hantverk

Anställda	8 per 1000 m ² vy
eller/dock minst	0,25 per anställd
Besök	Besöksplats ska finnas, men behovet får avgöras från fall till fall med hänsyn till verksamhetens art

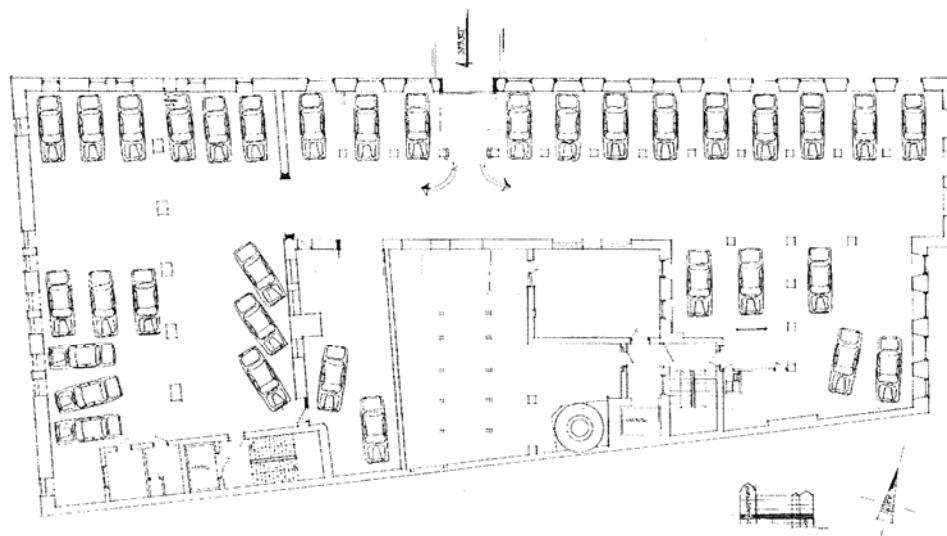
Kontor

Anställda	10 per 1000 m ² vy
Besök	2 per 1000 m ² vy

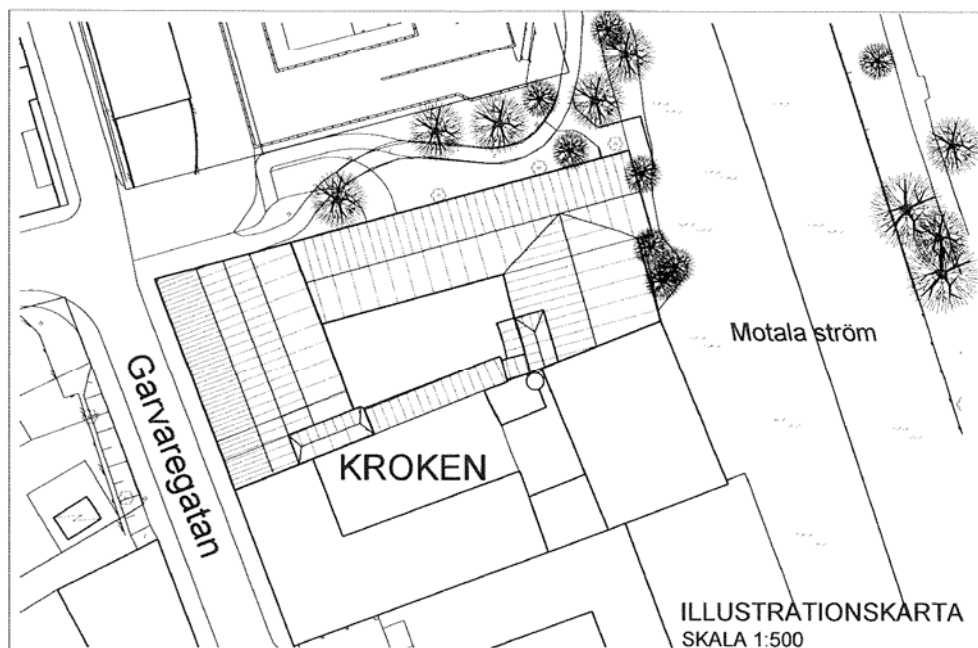
Utöver värdena i tabellen krävs platser för tjänstebilar, sådana bilar som enbart används i verksamheten.

Redovisning av parkeringsplatser			
Lägenhet	Antal	Bilplats/Lägenhet	Summa
1 R o K	4	0.20	0.80
2 R o K	13	0.45	5.85
3 R o K	7	0.55	3.85
4 R o K	8	0.80	6.40
5 R o K	2	0.80	1.60
Summa	34		18.50

Antalet P-platser till lokaler för kontor, hantverk och handel beräknas efter ett snitt på 9 P-platser/1000m². Den totala ytan på ca 1200 m² ger 12 P-platser, vilket innebär att det totala behovet blir 31 P-platser. Garaget rymmer 34 P-platser.



Infarter till husparkeringen sker via korsningen Garvaregatan/Bredgatan genom en ramp, en till plan tre. In och utfart regleras med trafikljus. Infarterna ska byggas på befintlig parkmark norr om fastigheten, vilket innebär att även gångstråket mot Strömmen måste ändras. Se illustrationskarta.



STÖRNINGAR

Planområdet är utsatt för störningar av trafikbuller och bilavgaser. Bullernivån har i Kommunikationsprogram 2002 beräknats till ca 60-65 dBA som ekvivalent ljudnivå.

Särskild bestämmelse behövs för att klara riktvärdena för trafikbuller enligt riksdagens beslut 1996/97: 82 (prop. 1996/97: 53).

Bullernivån får inte överstiga normerna enligt nedanstående tabell:

Vägtrafik	ekvivalent ljudnivå, Leq	maximal ljudnivå, La max
Inomhus	30 dB (A)	45 dB(A)
Utomhus, balkong, uteplats	55 dB (A)	70 dB (A)

Särskilda ljudkrav vad avser ljudisolering mellan planerade verksamheter typ restaurang och bostad krävs.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att luftföroreningssituationen försämras nämnvärt.

Enkelsidiga lägenheter mot gatusida bör undvikas. I så fall planerar man en ljudsluss "vinterträdgård" samt innanfönster för ljud (se karta nedan).



TEKNISK FÖRSÖRJNING*Vatten och avlopp*

Området är väl utbyggt med teknisk försörjning såsom vatten, avlopp.

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Fastigheten ligger inom ett område där dagvattnet har separata ledningar som är separerade från spillvattennätet. På grund av att området är tätbebyggt är det svårt att genomföra lokala lösningar för att omhänderta dagvatten. De möjligheter som ändå finns bör tas tillvara. Det befintliga avloppssystemet för dagvatten inom fastigheten kan kräva ombyggnation.

Värme

Fjärrvärme finns tillgängligt för anslutning inom området.
Gamla pannor och nedre delen av skorstenar finns kvar.

El

Kvarteret är försörjt med elektricitet.

Avfall

Omhändertagande av avfall anordnas av kommunen via en entreprenör.
Källsortering av sopor får allt större aktualitet. Att redan från början ge utrymme för de faciliteter som källsortering kräver är viktigt.

På innergården ska ett soprum eller soputrymme inrymmas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

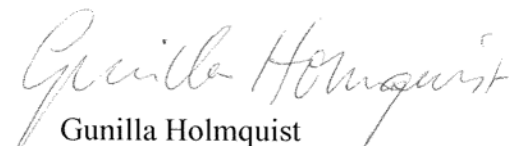
Genomförandetiden har satts till 5 år.

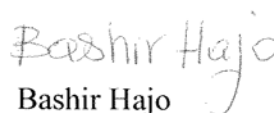
Här hänvisas till texten under samma rubrik i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planen har upprättats av Bashir Hajo, i samarbete med Ulla Leandertz, planenheten och i samverkan med mark- och exploateringskontoret, tekniska kontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, byggnadsnämndskontoret samt lantmäterikontoret och stadsmuseet i Norrköpings kommun.

Norrköping den 31 januari 2006.


Gunilla Holmquist
planchef


Bashir Hajo
planarkitekt