

# Planbeskrivning

2023-05-09

tillhörande detaljplanen för  
**fastigheten Storken 12**  
inom Kneippen i Norrköping  
SPN 2017/0049 214



## SAMRÅDSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

[www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

# Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av en tidigare industrifastighet till bostäder och centrumfunktioner av inte störande karaktär. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefulla element av en äldre sågtandsbyggnad, samtidigt som den återbrukas med nya funktioner och gestaltning. Det är av stor vikt att byggnadens ursprungliga karaktär bevaras. Vidare ska planen säkerställa att den nya bebyggelsen får ett högt arkitektoniskt värde som tar hänsyn till närområdets befintliga strukturer.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2017, anger att ansökt planområde ligger inom ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen anger vidare att Norrköping ska förtätas inifrån och ut vilket överensstämmer med detaljplanens syfte. Detaljplanen har därmed stöd i gällande översiktsplan.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Detaljplanen möjliggör för cirka 40 nya bostäder. Frågor som särskilt har beaktas rör kultur- och markmiljö samt arkitektonisk utformning.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>5</b>
1.1. Planhandlingar .....	5
1.2. Om detaljplaner .....	5
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>7</b>
2.1. Planområdet .....	7
2.3. Planens syfte .....	8
2.4. Planens bakgrund .....	9
2.5. Planförslag .....	9
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>16</b>
3.1. Översiktsplaner .....	16
3.2. Riksintressen .....	17
3.3. Strandskydd .....	17
3.4. Gällande detaljplaner .....	18
3.5. Övriga kommunala beslut .....	18
<b>4. Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>20</b>
4.1. Mark- och vattenanvändning .....	20
4.2. Bebyggelseområden .....	22
4.3. Mark och natur .....	37
4.4. Friytor .....	40
4.5. Gatunät, trafik och parkering .....	43
4.6. Störningar, hälsa och säkerhet .....	47
4.7. Teknisk försörjning .....	53
<b>5. Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>58</b>
5.1. Tidplan .....	58
5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation .....	59
5.3. Genomförandetid .....	60
5.4. Genomförande inom kvartersmark .....	60
5.5. Kommunens marktilldelning .....	60
5.6. Mark- och avtalsfrågor .....	60
5.7. Tekniska utredningar .....	60
<b>6. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>60</b>
6.1. Inverkan på miljön .....	60
6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	61
6.3. Ekonomiska konsekvenser .....	61
6.4. Sociala konsekvenser .....	62
6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	62
<b>7. Medverkande .....</b>	<b>63</b>
7.1. Tjänstepersoner .....	63

<b>Referenser</b> .....	<b>64</b>
Utredningar för detaljplanen .....	64
Kommunala handlingar och riktlinjer .....	64
Övriga referenskällor.....	65

# 1. Inledning

## 1.1. Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser och illustrationer

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

## 1.2. Om detaljplaner

### Vad är en detaljplan?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

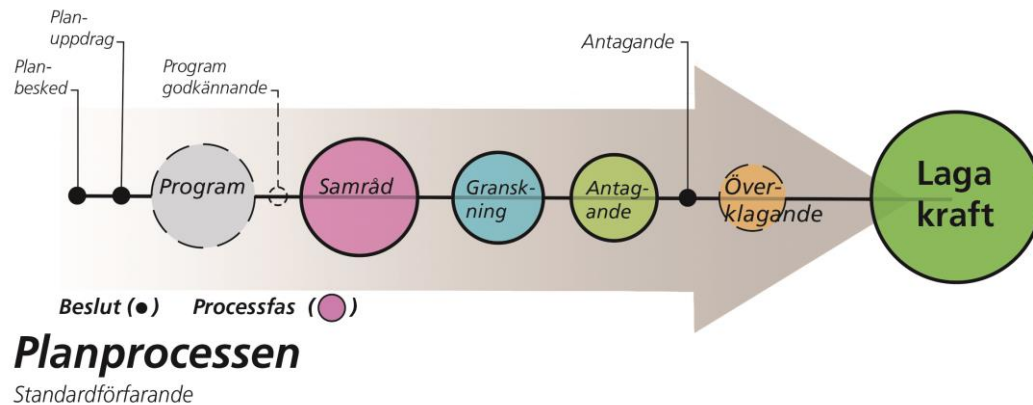
### Planprocessen

En ansökan kommer in till kommunen om ny eller ändrad detaljplan. Sökande kan vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att detaljplaneprocessen ska påbörjas behöver samhällsplaneringsnämnden besluta om att ge den sökande ett positivt planbesked och sedan även ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny eller ändrad detaljplan.

I början av detaljplanearbetet väljer kontoret vilket förfarande detaljplanen ska handläggas med, standardförfarande eller utökat förfarande. Under vissa förutsättningar kan även detaljplanen handläggas med begränsat standardförfarande. Val av förfarande görs efter ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan upprättas enligt nedan angivna förfarande.

### Standardförfarande

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen genomgår flera faser som sker enligt beskrivning nedan och figur 1.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

### Samråd

I ett första förslag till en ny detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, kommunala lantmäterimyndigheten, andra kommunala och statliga instanser, fastighetsägare och boende som berörs. Här finns då möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

### Granskning

Efter samråd bearbetas planförslaget och ställs sedan ut för granskning. Det finns då ytterligare ett tillfälle att lämna in skriftliga synpunkter på förslaget.

### Antagande

Det slutliga planförslaget tas upp för beslut om antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller av samhällsplaneringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige.

### Överklagande

När en detaljplan har antagits och offentliggjorts kan den som är berörd av detaljplanen överklaga kommunens beslut. Skriftliga synpunkter måste dock ha lämnats under samrådstiden och/eller granskningstiden och synpunkterna ska inte heller helt eller delvis ha blivit tillgodosedda.

### Laga kraft

En detaljplan vinner laga kraft om ingen har överklagat beslutet om att anta detaljplanen eller om samtliga överklaganden avslås. Länsstyrelsen ska inte heller ha valt att överpröva beslutet.



## 2. Planens huvuddrag

### 2.1. Planområdet

Planområdet är beläget i Kneippen sydväst om centrala Norrköping, se figur 2. Fastigheten ligger i sydöstra delen av kvarteret Storken och angränsar mot Oskarsgatan i sydöst och Vinkelgatan i sydväst, se figur 3. Vidare avgränsas planområdet av Storken 13 i norr och Storken 7 i sydväst. Storken 12 ägs av S12 Fastighets AB och omfattar cirka 3 391 kvadratmeter (0,33 hektar), se figur 4.



Figur 2. Till vänster syns planområdet (inringat med en heldragen röd linje) och dess närområde. Till höger syns en översiktskarta som visar planområdets lokalisering i Norrköping med en röd prick. Karta: Norrköpings kommun.

Huvuddelen av ytan inom planområdet upptas av existerande byggnader. Sågtandsbyggnaden mot nordöst har koppling till textilindustrin då en spinneriverksamhet var aktiv här från början av 1900-talet till 1960-talet. Byggnaden har även använts för annan småskalig industri men står idag tom och används inte. Byggnaden följs i söder av en tillbyggnad vilket är ett senare tillägg under 1950-talet men som också har använts för olika typer av verksamheter genom åren, bland annat som tvätteri. Mot väst finns en uthuslänga som tillkom i samband med den södra tillbyggnaden och har använts till bland annat lager åt huvudverksamheten, se figur 3.





Figur 3. Bilden visar ungefärlig avgränsning av planområdet inom röd heldragen linje, samt befintliga byggnader inom fastigheten Storken 12. Bild: Norrköpings kommun.

## 2.3. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av en tidigare industrifastighet till bostäder och centrumfunktioner av inte störande karaktär. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefulla element av en äldre sågtandsbyggnad, samtidigt som den återbrukas med nya funktioner och gestaltning. Det är av stor vikt att byggnadens ursprungliga karaktär bevaras. Vidare ska planen säkerställa att den nya bebyggelsen får ett högt arkitektoniskt värde som tar hänsyn till närområdets befintliga strukturer.



Figur 4. Fastighetskartan med planområdesgräns i heldragen röd linje. Karta: Norrköpings kommun.



## 2.4. Planens bakgrund

Ansökan inkom till stadsplaneringsnämnden, nuvarande samhällsplaneringsnämnden, i februari 2017 från Söderstaden i Östergötland AB om detaljplanläggning för fastigheten Storcken 12 inom Kneippen i Norrköping.

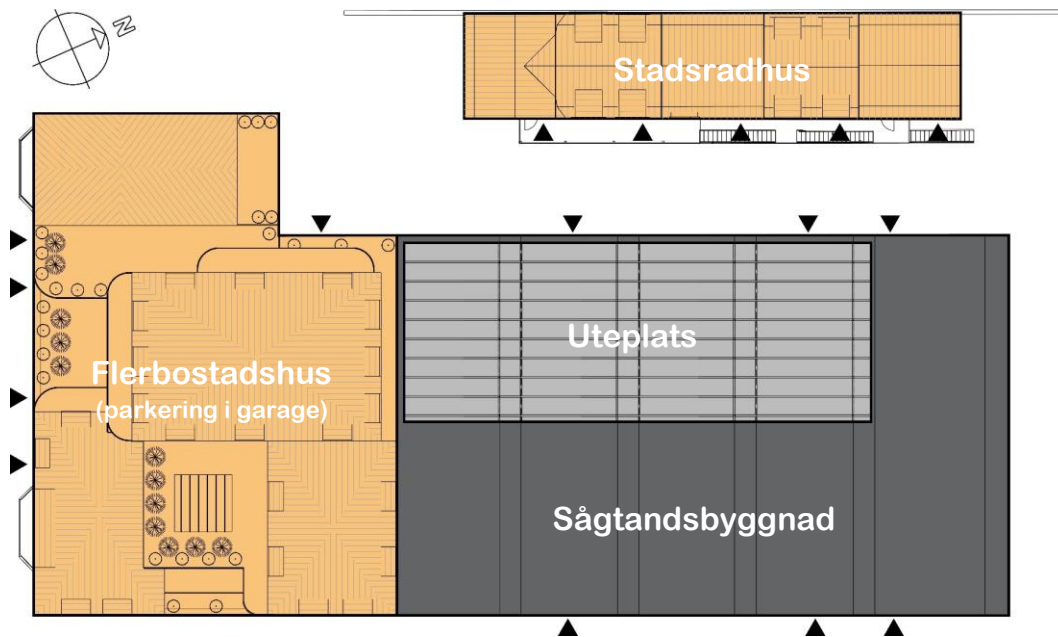
Sökanden önskar möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom fastigheten. För den äldre sågtandsbyggnaden var förslaget inledningsvis att konvertera byggnaden till radhus. Kommunens bedömning var dock att denna skulle få finnas kvar i sin ursprungliga form utan att förändras med alltför stora ingrepp. Däremot medgavs ny användning för byggnaden, från en tidigare industrilokal till något som kan tillföra nya kvaliteter till området men som anpassas till angränsande bostadsbebyggelse.

## 2.5. Planförslag

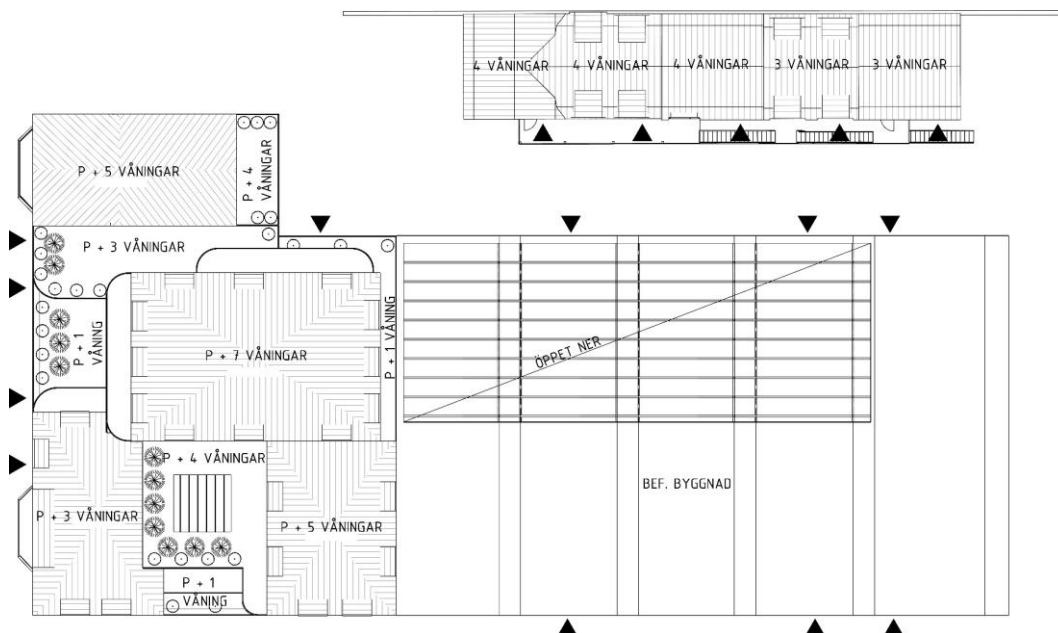
Fastigheten Storcken 12 är belägen i stadsdelen Kneippen i Norrköping, tidigare även kallad Borgs Villastad. Kulturmiljön som den tidigare industrifastigheten utgör inom stadsdelen är unik och har ett högt kulturhistoriskt värde. Inom fastigheten finns en industribyggnad från 1904 med karaktäristisk sågtandsform som är särskilt skyddsvärd.

Detaljplanen möjliggör omvandling och återbruk av industrifastigheten för i huvudsak bostadsändamål med inslag av centrumfunktioner av inte störande karaktär. Cirka 40 nya bostäder tillskapas inom området fördelat på en ny byggrätt för flerbostadshus där tillbyggnaden idag står samt en ny byggrätt för stadsradhus vilket ersätter uthuslängan.

Del av den kulturhistoriskt värdefulla sågtandsbyggnaden omvandlas för att inrymma en ny gemensam uteplats för de boende. Den nya gårdsvolymen avgränsas av ytterväggarna och en öppen takkonstruktion där pelarbalksystemet bevaras och synliggörs. Platsen iordningsställs så att tillräcklig friyta tillskapas inom fastigheten. Inom den nordligaste delen samt mot Oskarsgatan är användningen mer flexibel och möjliggör etablering av en framtida verksamhet samt andra gemensamhetsutrymmen. Verksamheten ska vara anpassad till omkringliggande bostadsbebyggelse avseende buller, ljus, trafik med mera. Parkering för de boende inom fastigheten löses i bottenvåning (delvis under mark) inom den södra byggrätten, se figur 5 och 6.



Figur 5. Situationsplanen ger en preliminär bild på hur planområdet skulle kunna bebyggas. Nya byggnader är gula. Befintliga byggnader är mörkgrå. Bild: Fredriksson arkitektkontor, redigerad av Elias Allouche.



Figur 6. Takplan med våningsangivelser. Bild: Fredriksson arkitektkontor.

Ny bebyggelse i området ska utformas och utföras med respekt och hänsyn till befintlig miljö och bebyggelse samt tillföra stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och värden till området. Detta gäller såväl höjd, skala och ursprunglig gestaltning i enlighet med riktlinjen *Arkitekturstaden Norrköping*, se figur 7.



Figur 7. Översta bilden visar området sett från öster. Nedersta bilden ser mot norr från korsningen Vinkelgatan-Oskarsgatan ut över det nya flerbostadshuset. Bilder: Fredriksson arkitektkontor.



Utformningen grundar sig i de platsspecifika förutsättningarna inom den kulturhistoriskt intressanta stadsdelen Kneippen och med respekt för den intilliggande sågtandsbyggnaden. Det nya flerbostadshuset ska ta stor hänsyn till kulturmiljön avseende materialval, detaljutformning och skala eftersom det är av stor betydelse för helhetsupplevelsen på platsen. Planförslaget innebär att volymen bryts upp i flera delar där höjderna är anpassade till omgivande bebyggelse och gator. Utformning och placering av balkonger regleras i plankartan. Ny in- och utfart till parkeringsgaraget ordnas inom fastigheten på flerbostadshusets västra sida i anslutning till befintlig koppling till Vinkelgatan, se figur 8. Nedan följer arkitektens beskrivning i sammandrag.



Figur 8. Perspektivbild från Vinkelgatan sett mot öster. Hörnvolymen förhåller sig höjdmässigt till det befintliga bostadshuset inom Storken 7 som syns till vänster i bild. Mellan byggnaderna finns ned/uppfarten till det nya parkeringsgaraget. Bild: Fredriksson arkitektkontor.

### Volym och arkitektoniskt koncept

Målsättningen har varit att skapa ett attraktivt kvarter som ansluter till fastighetens historiska bebyggelsemönster och användning som industritomt. Volymmässigt har högre byggnadsdelar placerats tillbakadragna från gatan. Byggnadshöjden är lägre mot hörnet Oskarsgatan/Vinkelgatan och där anpassats till de lägre stadsvillorna, för att sedan höjas där den möter flerfamiljshuset inom Storken 7. De indragna högre volymerna har brutits upp i tre delar som ger utrymme för terrasser och balkonger. Den lägre skalan för uthuslängan har bibehållits, liksom muren mot radhusen och angränsande parkering. Stadsradhusens tak som rymmer den sista våningen utförs som ett brutet tak i olika höjder för att skapa ett livligt uttryck, vilket är typiskt för industrins enklare ekonomibyggnader.

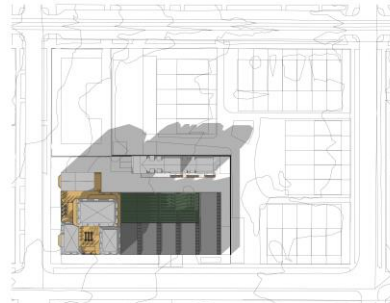
Fabriksbyggnadens karakteristiska sågtandade fasad har bevarats i sin helhet. En ny innergård skapas i del av den lägre fabriksbyggnaden, här bevaras ursprunglig takstomme och skapar en spännande rumsupplevelse.



20 MARS, VÅRDAGSJÄMNING



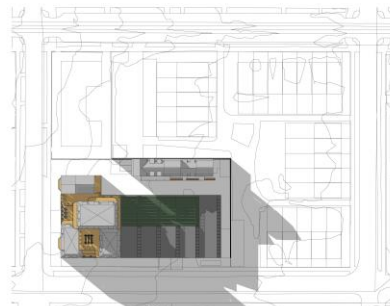
KL. 0800



KL. 1200

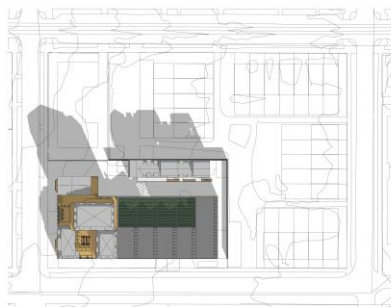


KL. 1500

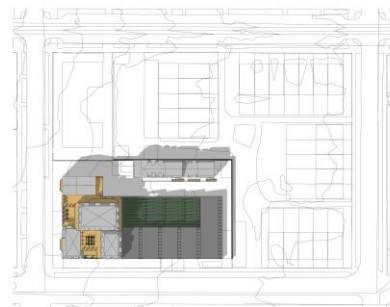


KL. 1700

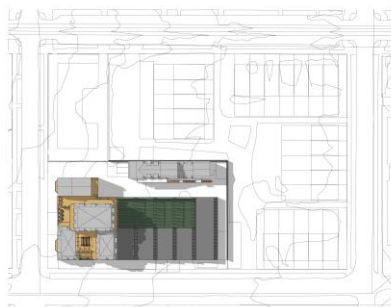
21 JUNI, SOMMARSOLSTÅND



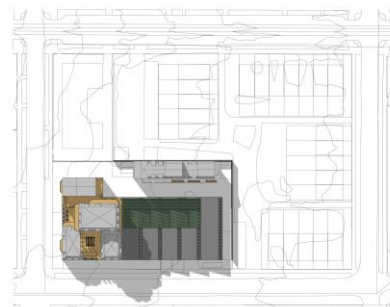
KL. 0800



KL. 1200



KL. 1500



KL. 1700

Figur 9. Bilderna visar solstudier över det nya området vid olika tidpunkter på året. Bilder: Fredriksson arkitektkontor.

## Materialval

### Sågtandsbyggnaden

För den sågtandade industribyggnaden knackas sentida puts ned. Bedömning görs om tegel ursprungligen varit exponerat och om det är möjligt att återta detta utseende. I annat fall putsas eller slammats tegel med traditionell kalkputs som avfärgas i gul kulör. Ursprungliga fönster återställs. Portar och nya fönster utförs i trä och smide efter historisk förlaga.

### Nya bostadsvolymer

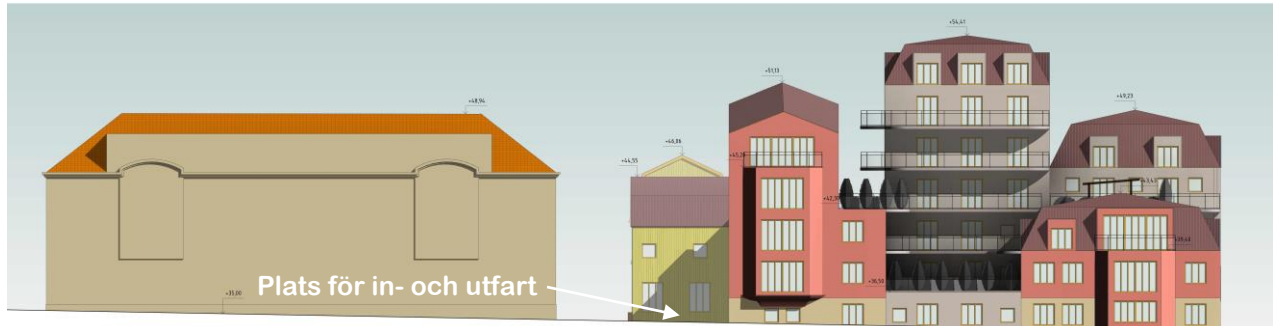
De nya volymerna har en putsad sockelvåning som ansluter till den lägre fabriksbyggnadens fasadkulör. Indragna delar ges en avvikande kulör för att bryta upp sockeln och markera lägen för terrasser. Över sockelvåningen övergår fasaden i en laxfärgad shingelfasad i spån eller fibercement som ansluter till Schweizer-stilens fasader som är vanligt förekommande i Kneippen. Tak utförs med järnoxidfärgad pannplåt.

### Stadsradhusen

För skapa en koppling till den historiska gårdsbebyggelsen och särskilja den nya byggnaden mot tegelmuren utförs byggnaden med fasad av träpanel. Träpanelen läggs i olika riktningar för att skapa variation och särskilja volymerna. Stadsradhusen utförs med utanpåliggande loftgångar och trapphus i smäckt smidesstål och gallerdurk.



Figur 10. Perspektivbild som ger en preliminär bild av kvarterets innergårdsmiljö och gångstråket som särskiljer sågtandsbyggnaden från stadsradhusen. Här syns även den utanpåliggande trappan samt den del av fabriksbyggnaden som öppnats upp för att vara tillgänglig som friyta för de nya bostäderna. Bild: Fredriksson arkitektkontor.



Figur 11. Fasad mot Vinkelgatan, ny bebyggelse syns till höger. Bild: Fredriksson arkitektkontor.



Figur 12. Fasad mot Oskarsgatan. Bild: Fredriksson arkitektkontor.

## Sammantagen bedömning

Samhällsbyggnadskontorets bedömning sett till helheten är att den nya bebyggelsen kommer utgöra ett positivt inslag i stadsbilden. Nya arkitektoniska element som ger karaktär åt befintlig industribyggnation i kombination med att viktiga kulturhistoriska värden bevaras ger en intressant stadsbild som respekterar platsens historia. Nya funktioner i den äldre sågtandsbyggnaden kommer genom sitt återbruk av redan existerande strukturer bidra till en förankrad livsmiljö. Genom att bryta upp de större volymerna i höjddled ges området en varierad gestaltning som samspelar väl med omgivningens skala.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1. Översiktsplaner

#### Gemensam översiktsplan

##### Förutsättningar

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, antagen i juni 2010, utgör del av kommunens översiktsplan. Den anger att stadskärnan ska utvecklas för att få plats med fler attraktiva boendemiljöer och arbetsplatser. Högst prioritet ska ges till satsningar i centrala lägen intill kollektivtrafik.

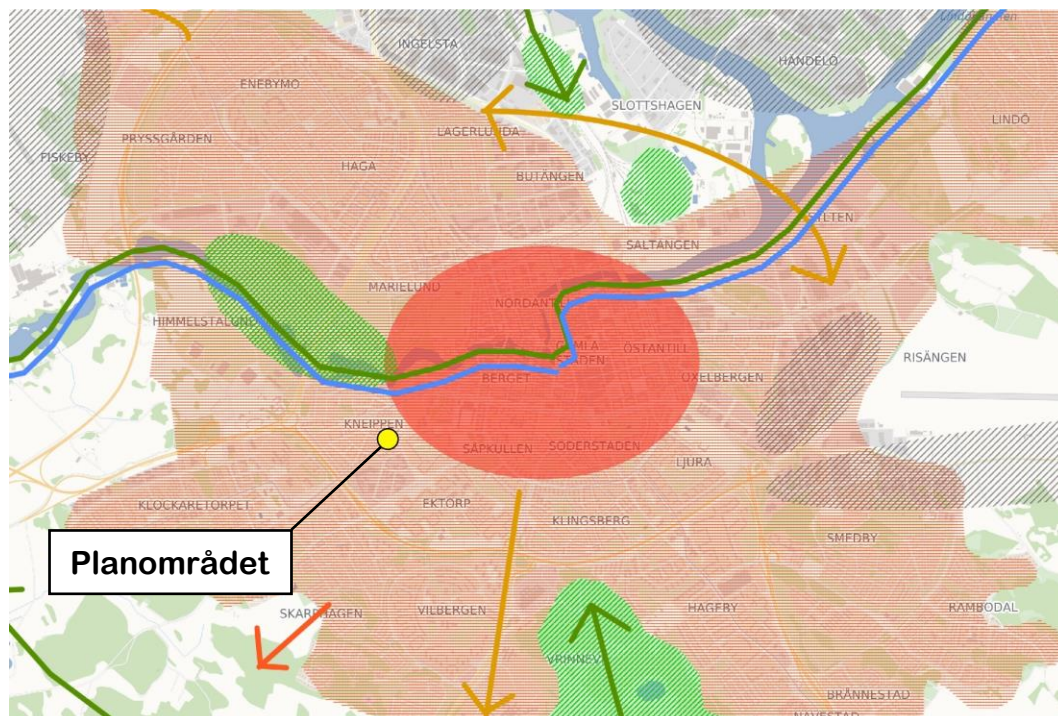
##### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen överensstämmer med gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping.

#### Översiktsplan för staden

##### Förutsättningar

Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2017, anger i de allmänna riktlinjerna gällande ny markanvändning att kvartermark och redan hårdgjorda ytor i första hand ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Staden ska även förtätas inifrån och ut, se figur 13.



Figur 13. Planområdet ligger inom ett område som översiktsplan för staden pekar ut som lämpligt för blandad stadsbebyggelse. Karta: Norrköpings kommun.



I översiktsplanen anges att Norrköpings stadsbild och kulturhistoriska arv är en ovärderlig resurs, när staden växer ska höga krav ställas på den nya bebyggelsen för att stadens identitet inte ska gå förlorad. Förståelse och respekt för platsens karaktär ska alltid vara utgångspunkten när nya tillägg och förändringar görs. Arkitekturen ska stärka kulturmiljön och förvalta såväl befintliga som framtida kulturhistoriska värden på ett klokt och innovativt sätt.

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för staden.

## 3.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennärningen.

Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB) om hushållning av mark och vatten. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

## Luftfart

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för hinderfrihetszon kring Norrköpings flygplats och Försvarmaktens MSA-område (Minimum Sector Altitude) för Malmens flottiljflygplats, vilket medför höjdrestriktioner för ny bebyggelse. För Norrköpings flygplats begränsas bebyggelsehöjden inom den del av planområdet som tillåter högre bebyggelse till som högst 56,5-57,5 meter över havet. Inom sammanhållen bebyggelse (tätort) tillåter MSA-området en högsta totalhöjd över marknivå av maximalt 45 meter, vilket för aktuellt område innebär cirka 78,0 meter över havet.

### Detaljplanens förhållningssätt

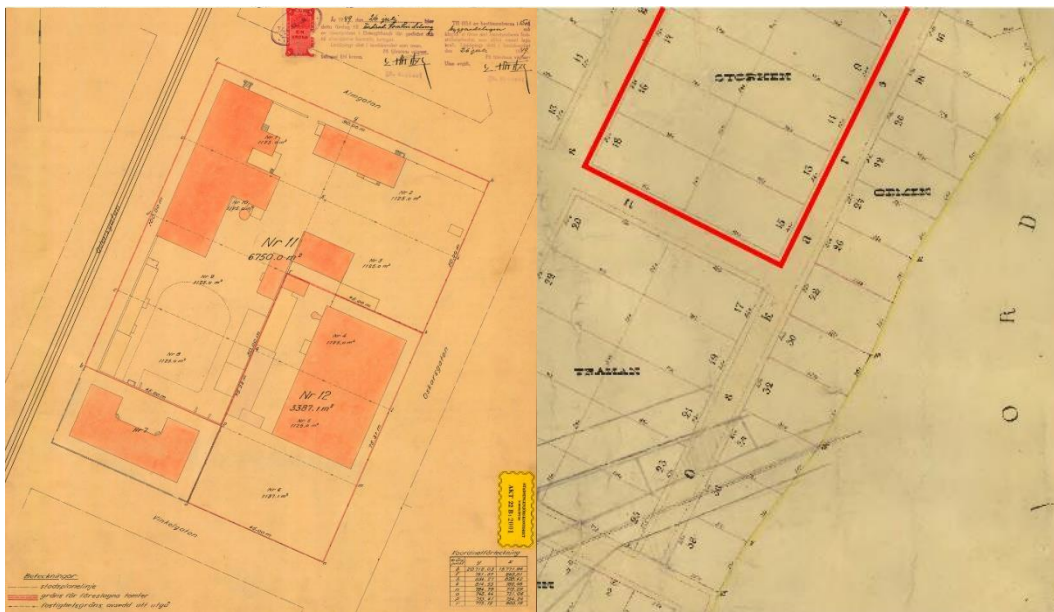
Detaljplanen reglerar bebyggelsen inom planområdet med en högsta tillåtna nockhöjd om 55,0 meter över angivet nollplan där tekniska anordningar får anordnas upp till maximalt 56,5 meter. Den bebyggelsehöjd som detaljplanen medger påverkar därmed inte de riksintressen som omfattar planområdet.

## 3.3. Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### 3.4. Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan (stadsplan) med aktnummer 0581K-22A:54, laga kraft 1901-07-26, se figur 14. Plankartan "Karta Öfver Villastaden" reglerar kvartersmark och allmän plats, inga användningar går att utläsa. Tomtindelning finns på Storken 12, 0581K-22B:2001, vilken föreslås upphävas i samband med detaljplanens genomförande. Ytterligare en stadsplan för området har identifierats av kommunala lantmäterimyndigheten (KLM), vilket fortsatt utreds.



Figur 14. *Till vänster:* urklipp ur gällande tomtindelingskarta för fastigheten. *Till höger:* urklipp ur gällande plankarta vilken reglerar placering och utbredning av kvartersmark och allmän plats. Del av kvarteret Storken är markerat med heldragen röd linje. Karta: Norrköpings kommun.

### 3.5. Övriga kommunala beslut

#### Beslut om planläggning

Den 11 juni 2020, § 144 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Storken 12 inom Kneippen i Norrköping. Stadsplaneringsnämnden, nuvarande samhällsplaneringsnämnden, lämnade som planbesked 2018-06-12, § 151, att kommunen avser att inleda planarbete för fastigheten Storken 12 inom Kneippen i Norrköping.

#### Riktlinjer för bostadsförsörjning

##### Förutsättningar

Kommunfullmäktige fastställde den 18 juni 2018 riktlinjer om Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Riktlinjerna visar att befolkningmängden kommer att öka fram till år 2025 och att det därav finns ett behov av nya bostäder. Kommunen ska tillhandahålla mark i varierade och attraktiva miljöer. Kommunen ska

kontinuerligt ha detaljplanelagd mark för bostäder varav mark för 80-85 procent av bostadsbehovet ska finnas i staden. Planläggningen ska möjliggöra att staden växer inifrån och ut.

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen är i enlighet med riktlinjerna och ger möjlighet att bygga cirka 40 nya bostadslägenheter i en attraktiv del av staden.

## Riktlinjer för arkitekturstaden Norrköping

### Förutsättningar

Den 27 augusti 2018 fastställde kommunfullmäktige Arkitekturstaden Norrköping som Norrköping kommuns riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad. Riktlinjen ska gälla i samhällsbyggnadsprocessens alla skeden – från tidig idé till färdig byggnad eller plats. Riktlinjen består av sju strategier och dessa ska efterföljas vid all form av byggnation som påverkar stadsbilden och stadsrummet.

- Arkitekturen ska berika
- Arkitekturen ska respektera sin omgivning
- Arkitekturen ska stärka kulturarvet
- Arkitekturen ska ha ett formspråk med hög kvalitet
- Arkitekturen ska främja social integrering och interaktion
- Arkitekturen ska främja stadslivet
- Arkitekturen ska åldras vacker och värdigt

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanens bestämmelser reglerar placering, utformning och utseende av nya byggnader så väl som bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i syftet att uppfylla riktlinjen. Detaljplanen tar särskilt avstamp i att ny bebyggelse anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i skala, färg, formspråk och materialval men ändå speglar sin samtidasanda. Genom att återbruka befintliga strukturer med ny användning värnas kulturarvet på ett innovativt sätt samtidigt som den nya arkitekturen bidrar till att tydligt avläsa vad som är gammalt och nytt.

## Riktlinje för hållbar dagvattenhantering

Den 30 april 2019 beslutade KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, att anta den nya riktlinjen för dagvattenhantering som baseras på den politiska riktlinjen för dagvatten, fastställd av kommunfullmäktige, 2019-01-28. Den nya riktlinjen tydliggör kommunens ambition för en hållbar dagvattenhantering utifrån

Norrköpings kommuns vision 2035. Den ska även öka medvetenheten om hur alla samhällsaktörer inom och utanför kommunen kan bidra för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Den nya riktlinjen ska dessutom fungera som ett stöd i all samhällsbyggnad, från planering och byggande till förvaltning och drift.

### **Riktlinje för parkering i Norrköpings kommun**

Riktlinje för parkering, antagen av kommunfullmäktige 27 februari 2017, reglerar hur mycket parkering som en fastighetsägare eller verksamhetsägare ska anordna. Riktlinjerna gäller både cykel- och bilparkering. Riktlinjerna ska vara flexibla och möjliggöra alternativa parkeringslösningar vid framtida byggnation för att på så vis inte påkalla överflödigt bilparkering i centrala lägen, där konkurrensen om marken är som störst.

## **4. Förutsättningar och förändringar**

### **4.1. Mark- och vattenanvändning**

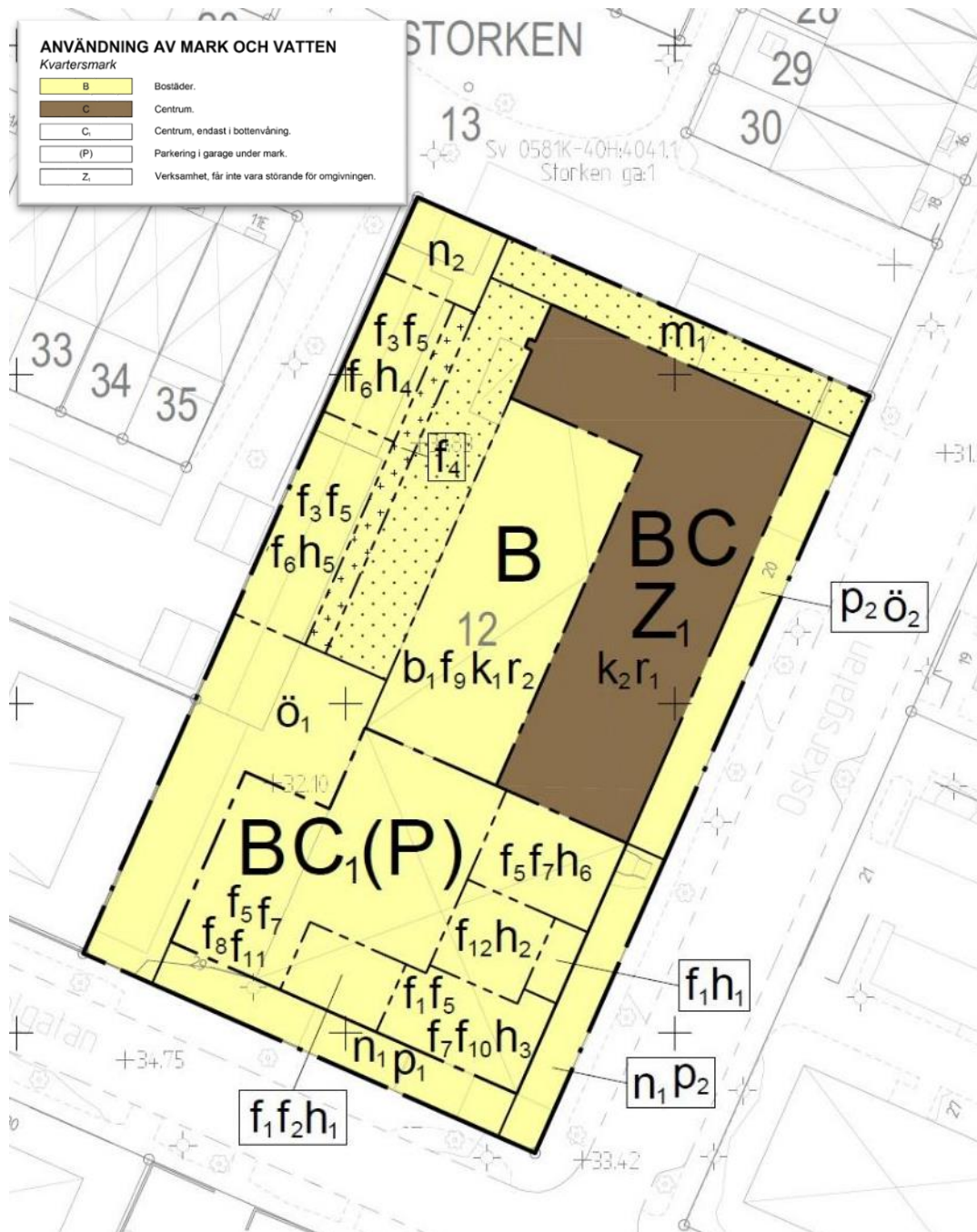
#### **Befintlig användning**

Byggnaderna inom fastigheten Storken 12 står idag tomma och ytan används inte. Cirka 65 procent av fastighetens area är bebyggd och resterande del är huvudsakligen hårdgjord.

#### **Föreslagen användning**

Detaljplanens genomförande innebär att marken inom fastigheten huvudsakligen används för bostads- och centrumändamål. Sågtandsbyggnaden ges en flexibel användning och är tänkt att användas för gemensamhetsutrymmen, friyta samt för centrumverksamhet eller annan verksamhet av inte störande karaktär. Det huvudsakliga fotavtrycket från befintliga byggnader samt muren i fastighetsgräns mot Storken 13 bibehålls för att göra den historiska disponeringen och kvartersavgränsningen fortsatt avläsbar. Nya byggrätter för flerbostadshus och stadsradhus tillkommer där tillbyggnad respektive uthuslänga idag står, se figur 15.





Figur 15. Utsnitt ur plankartan med föreslagna markanvändningar. Karta: Norrköpings kommun.

## 4.2. Bebyggelseområden

### Bebyggelsens och områdets karaktär

#### Förutsättningar

Inom planområdet och intilliggande kvarter finns en blandning av bebyggelse från olika tidsepoker, från slutet av 1800-talet till mer samtida tillskott under 2000-talet. Området upplevs som en grön del av staden, mycket beroende på de många trädgårdarna och trädkantade gatorna vilka genomsyrar miljön, se figur 16 och 17.

Stadsdelen Kneippen utgör ett tydligt exempel på de välbärgade villastäder som uppfördes i periferin av svenska städer under den senare hälften av 1800-talet, i synnerhet med anledning av det välbevarade stadsplanemönstret och den tids-typiska villabebyggelsen med väl tilltagna tomtstorlekar. Syftet var att kunna erbjuda den växande och förmögna borgarklassen en hälsosam och prydligt ordnad boendemiljö i natursköna områden, på behörigt avstånd från den trånga och smutsiga industrialiserade staden. Kvarteret Storken utgör ett av områdets ursprungliga kvarter och har som del i den ursprungliga stadsplanen ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Industribyggnaden från 1904 som uppfördes för spinneriverksamhet har ett särskilt kulturhistoriskt värde som bärare av berättelsen om den ursprungliga villastaden, där handel och industri var lika viktig som kurbad och en stånds-mässig boendemiljö. Även tillbyggnaden från 1955 och uthuslängan på gården har ett kulturhistoriskt värde som ett exempel på samhällets industriella utveckling vid 1900-talets mitt.



Figur 16. **Överst till vänster:** Oskarsgatan mot norr. Bebyggelsen inom Storken 12 till vänster i bild. Öster om Storken 12 ansluter nyligen uppförda flerfamiljshus. **Överst till höger:** vy österut längs Vinkelgatan söder om Storken 12. Söder om gatan ansluter flerfamiljshus från 1930- eller 1940-talet uppförda i två och en halv våning. **Nederst till vänster:** mellan byggnaderna skymtar vattentornet i Leningska parken. Bilder: Fredriksson arkitektkontor, 2020.





Figur 17. **Överst till vänster:** radhusen från 1980-talet norr om Storcken 12. Oskarsgatan till vänster i bild vars lindallé skapar ett lummigt gaturum, karaktäristiskt för Kneippen. **Överst till höger:** radhusen bildar en i huvudsak sluten gård vilken angränsar till planområdet. Till vänster i bild syns en garagelänga som ansluter till muren vilken omgärdar Storcken 12 i norr och väster. **Nederst till vänster:** vy västerut längs Vinkelgatan söder om Storcken 12. Gatan kantas av lindalléer. Flerfamiljshuset i kvarterets sydvästra hörn uppfördes 1927. **Nederst till höger:** väster om planområdet öppnar kvarteret Storcken bitvis upp sig ut mot Odengatan och industribebyggelsen inom Storcken 12 synliggörs. Till vänster syns en garagelänga från 1980-talet. Baksidan på flerfamiljshuset från 1920-talet är välexponerad mot Odengatan, vilket bryter mot det dominerande stadsplanemönstret i Kneippen. Bilder: Fredriksson arkitektkontor, 2020.

## Förändringar

Den nya bebyggelsen ansluter i karaktär och skala till de närmaste byggnaderna vid Oskarsgatan och Vinkelgatan. Högre byggnadsdelar placeras indragna från gatan för att bidra till samspelet med de intilliggande stadsvillorna söder om planområdet. Den nya bebyggelsen kommer att karaktäriseras av ett intressant och uppbrutet taklandskap, från det ursprungliga sågtandstaket till en kombination av brutet mansard- och valmtak vilket är vanligt förekommande i Kneippen. Stadsradhusen diversifierar området ytterligare och anknyter till platsens historia genom att kläs med träpanel och en trappa i smidesstål. Kvarteret kommer bibehålla sin identitet som industrifastighet där nya bostäder vävs in i stadsbilden och ger ytterligare karaktär samt distinktion mellan gammalt och nytt, se figur 18.

Detaljplanen medger att bebyggelsen upptar cirka 64 procent av den totala fastighetens area, vilket är likvärdigt med läget idag. Däremot ökar andelen infiltrationsyta då vissa delar inom området föreslås utgöras av plantering eller grönyta. Byggrätten för flerbostadshuset omfattar cirka 800 kvadratmeter BYA (byggnadsarea) och cirka 240 kvadratmeter BYA för stadsradhusen. In- och utfarten till fastigheten kommer finnas i samma läge som idag, även den smitväg som löper utmed sågtandsbyggnadens norra fasad kommer finnas kvar och därmed bibehålla passagen mellan innergården och Oskarsgatan. Se även avsnitt 2.4 *Planförslag* för mer detaljerade beskrivningar gällande utformning och gestaltning.



Figur 18. Bilden visar hur planområdet förhåller sig till omgivningen, sett från norr. Bild: Fredriksson arkitektkontor.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

I enlighet med stadsplanen från 1896 och 1897 upprättades Borgs villastad, parallellt med namnet förekom även Kneippbaden numera förkortat till Kneippen. Det uppfördes stora och ståndsmässiga villor i en särpräglad blandning av snickarglädje, fornnordiska detaljer, nationalromantiska fjällpaneler och något senare även böljande jugendformer. Stadsplanen utformades med vinkelräta kvarter och vältilltagna tomter som gav förutsättningar för prunkande trädgårdar. Längs de luftiga gatorna skapades gröna rum genom alléer, helt enligt tidens stadsplaneideal. Som del i denna samhällshistoriskt intressanta berättelse är



Kneippen kulturhistoriskt relevant ur ett nationellt perspektiv. Kvarteret Storcken utgör ett av områdets ursprungliga kvarter och har som del i den ursprungliga stadsplanen och berättelsen om Borgs villastad ett särskilt kulturhistoriskt värde, se figur 19 och 20. För att identifiera och dokumentera de värdebärande elementen hos byggnaden har en antikvarisk utredning och inventering av miljöer och byggnader inom planområdet gjorts av Fredriksson arkitektkontor AB.



Figur 19. Flygfoto över kvarteret Storcken sett från väst, cirka 1950. Till vänster syns den gamla fabriksbyggnaden som revs på 1980-talet. Foto: Norrköpings stadsmuseum.



Figur 20. Kvarteret Storkens utveckling från 1930 (längst upp till vänster) till 2022 (längst ner till höger). Kvarteret är inringat med en heldragen röd linje. Kartor: Norrköpings kommun.



Redan vid samhällets tillblivelse fanns planer på egen handel och industri vilket realiserades under det tidiga 1900-talet. Borgs villastad blev 1904 ett municipal-samhälle med visst självstyre och en talrik industri. Några av dessa var Nissens Manufacturing och Borgs Fabriks AB som kom att sätta prägel på kvarteret Storken, se figur 19. Fabriksdöden under 1900-talets andra hälft resulterade i att den en gång omfattande industrin nu är mindre synlig i stadsbilden. Nissens karamellfabrik revs under 1980 och ersattes senare av radhusbebyggelse, kvar finns industribyggnaderna inom fastigheten Storken 12. Den sågtandade industribyggnaden från 1904 som uppfördes för spinneriverksamhet har ett särskilt kulturhistoriskt värde då den påminner om det ursprungliga Borgs villastad, där handel och industri var lika viktig som kurbad och en ståndsmässig boendemiljö.

### Värdebärande delar

För den omgivande miljön bedöms följande delar vara bärande för de kulturhistoriska värdena och bör värnas:

- Kvarterets planform som en del i den ursprungliga stadsplanen för Borgs Villastad upprättad 1896 och 1897.
- Lindalléer längs omgivande gator som en del av villastadens ursprungliga gestaltning med gröna, luftiga och prydligt ordnade gaturum.
- Uthuslängans samt den tomtomgärdande murens placering och avgränsande verkan mot övriga tomter som tydliggör hur kvarteret historiskt varit bebyggt.
- Industribyggnad från 1904 som del i berättelsen om det ursprungliga Borgs villastad samt som ett tydligt exempel på en industribyggnadstyp från 1800-talets andra hälft, särskilt förknippad med textilindustrin.



Figur 21. Uthusbebyggelsen på gården i väster. Bild: Fredriksson arkitektkontor, 2020.

- Industribyggnadens tillbyggnad från 1955 som ett exempel på Kneippens industriverksamhetens utveckling kring århundradets mitt samt som ett välbevarat exempel på dåtidens industriarkitektur.

Industribyggnaden är en så kallad sågtandad norrljusbyggnad. Byggnadstypen blev vanlig under 1800-talets andra hälft, i synnerhet inom den ljuskrävande textilindustrin. Byggnaden inom Storken 12 är relativt välbevarad och utgör ett gott exempel på byggnadstypen, se figur 22. Tillsammans med skorstenar utgör sågtandstaken de formelement som tydligast betecknar industri och fabrik. Byggnaden utgör som tidigare spinneri en del i berättelsen om Norrköpings betydande textilindustri. Ur ett lokalt perspektiv har byggnadens kulturhistoriska relevans ökat i takt med att byggnadstypen blivit allt mer ovanlig i staden.



*Figur 22. Överst till vänster: Fasad mot öster. Segmentbågiga fönster- och dörröppningar. Snickerierna är inte ursprungliga men utförda i passande smäckra dimensioner. Överst till höger: Port med spröjsat överljus i västra fasaden. Nederst till vänster: Sågtandstakets fönster är placerade i det typiska norrläget och utrustade med småspröjsade ursprungliga bågar. Taket resulterar invändigt i tvärgående ljusskepp som ger interiören en särprägel  
Bilder: Fredriksson arkitektkontor, 2020.*

Detta är framförallt relaterat till branden och den förestående rivningen av Kopparhammaren inom Norrköpings industrilandskap, samt rivningen av en mindre sågtandsbyggnad öster om Storcken 12 i samband med uppförandet av flerfamiljshusen inom kvarteret Ormen. Även liknande industribebyggelse från tidsperioden kommer inom följande år att rivas på Butängen i samband med Ostlänken. Byggnaden inom Storcken 12 har av den anledningen kulturhistorisk betydelse för såväl Kneippen som Norrköpings sammantagna industriella kulturarv. De värdebärande element och karaktärsdrag att värna är:

- Planform och volym. Karaktären av en enplansbyggnad typiskt för dåtidens industribyggnader med sågtandstak.
- Tak. Den mycket karaktäristiska sågtandsformen avgörande för läsbarheten av den industrihistoriskt viktiga byggnadstypen och med stort symbolvärde för Kneippen som industriellt samhälle.
- Takfönster. Fönstrens placering och fönsterbandens dimensioner. Orienteringen mot norr. Ursprungliga småspröjsade bågar.
- Ursprungliga yttermurar och tegelfasader.
- Utkragad och profilerad takgesims (listverk som kröner byggnaden och utgör avgränsning mellan fasad och yttertak).
- Huvudsaklig fönstersättning.
- Segmentbågiga fönster- och dörröppningar. Öppningarnas form och huvudsakliga volym.
- Invändigt synlig konstruktion karaktäristisk för denna typ av industribyggnad. Pelarbalksystem där pelare bär upp balkar/bärlinor som löper parallellt med fönsterbanden. Balkarna bär i sin tur upp de tvärgående träbjälkarna från vilka sparrarna respektive strävorna till yttertaket utgår.
- Betonggjutna golv som speglar industriverksamheten och den brandrisk denna medförde.

Tillbyggnaden från 1955 har vissa kulturhistoriska värden men bedöms inte vara tungt värdebärande för berättelsen om Kneippens industriella historia. Byggnaden utgör vidare en byggnadstyp som ännu är relativt välrepresenterad både lokalt och nationellt, se figur 23. De värdebärande element och karaktärsdrag att värna är:

- Byggnadens modernistiska karaktär med avskalade fasader och fönster med stora glasytor.
- Betonggjuten trappa med intrikat utformat modernistiskt järnräcke.





Figur 23. *Till vänster:* tillbyggnadens fasad mot söder och öster. I östra fasadens nedre fönsterband är fönstren utformade likt skyltfönster. *Till höger:* modernistiskt, intrikat utformat trappräcke och rött betonggolvt målat med flingfärg ger trapphuset en kraftfull karaktär. Bilder: Fredriksson arkitektkontor, 2020.

## Förändringar

I den antikvariska utredningen framförs rekommendationer för områdets fortsatta utveckling. Generellt bedöms det ur ett kulturhistoriskt perspektiv angeläget att bibehålla den tidigare industrin läsbar i Kneippens stadsbild. Utan fysiska vittnesmål riskerar den fullständiga berättelsen om municipalsamhället Borgs villastad att blekna. Särskilt angeläget att tillvarata är industribyggnaden från 1904 vars sågtandsformade tak mycket tydligt signalerar industri. Detaljplanen bekräftar och stärker mångfalden inom området genom att fastigheten kompletteras med bostadsbebyggelse samtidigt som den gamla industribyggnaden bevaras vilket bevarar läsbarheten av den småindustri som en gång funnits på platsen.

Det ursprungliga Kneippen karaktäriserades i hög utsträckning av en mycket varierad bebyggelse som närmast kan kallas extravagant. Ur kulturhistorisk synpunkt kan denna tradition med fördel föras vidare, med vilket menas att ny arkitektur inom kvarteret inte bör utföras slätstruken. Därutöver är det av vikt att fastighetens planform som en del i den ursprungliga stadsplanen bibehålls samt att den tomtomgårdande muren bevaras.

### *Kvartersindelningen*

Äldre ritningar för kvarteret visar att muren som åtskiljer fastigheterna Storken 12 och 13 egentligen består av två delar; dels den norra muren vilken tillkom i samband med radhusbebyggelsens uppförande under 1980-talet, dels den västra muren som var en del av den äldre fabriksfastigheten Storken 11 (Nissens Manufacturing) vilken senare slogs samman med Storken 13. Detta vittnar om att båda delar av muren kan ses tillhöra fastigheten Storken 13, däremot är den uppförd mitt på fastighetsgränsen och sträcker sig således även inom Storken 12. Eventuellt samägande av muren och frågor som underhållsarbete etcetera bör diskuteras och klargöras mellan de respektive fastighetsägarna.

Den nya bebyggelsens placering inom fastigheten tar tydligt avstamp i befintliga strukturer vilket ytterligare tydliggör hur kvarteret historiskt varit bebyggt.



Planbestämmelserna utgår från den byggnadsinventering som gjorts i samband med utredningen för att skydda utpekade kulturmiljövärden.

#### *Industribyggnaden från 1904*

För sågtandsbyggnaden medger detaljplanen användning för bostadsändamål, centrumverksamhet och inte störande verksamhet. Det är viktigt att användningen är flexibel för att möjliggöra olika användningar över tid och på så vis minska risken för att byggnaden i framtiden står tom och förfaller. In mot gården i väster bedöms byggnaden inte vara lika känslig mot förändring då dess stadsmässiga värde här är begränsat genom liten exponeringen mot omgivande gaturum.

Särskilt viktiga värden som utredningen lyfter fram är den östra fasaden mot Oskarsgatan, den synliga sågtandsformen på taket, fasadmateriäl samt huvudsaklig fönstersättning och fönstrens segmentbågiga form. Konstruktionen i form av ett synligt pelarbalksystem där pelare bär upp balkar/bärninor som löper parallellt med fönsterbanden och balkarna som i sin tur bär de tvärgående träbjälkarna från vilka sparrarna respektive strävorna till yttertaket utgår är särskilt karaktäristisk för denna typ av industribyggnad och är således värdebärande. I dialog med stadsantikvarien har bedömningen gjorts att ett ändamålsenligt skydd för byggnaden kan uppnås med varsamhetsbestämmelse (k) samt rivningsförbud (r). För den delen av byggnaden som vetter mot innergården tillåts större ingrepp för att göra platsen lämplig som friyta för de nya bostäderna. Framförallt rör det sig om att öppna upp taket, men utan att förvanska sågtandstakets karaktär eller pelarbalksystemet. I plankartan ställs även krav på att de småspröjsade takfönster som monteras ned ska bevaras och återanvändas inom fastigheten.

Vid utveckling av fastigheten bör det undersökas om det är möjligt att ta ner befintlig sprutputs och blottlägga den ursprungliga tegelfasaden. En bar tegelfasad skulle förstärka byggnadens ursprungliga karaktär och tydligare placera den i tiden kring sekelskiftet 1900. Befintliga portar är sentida och motsvarar inte den kvalitet de ursprungliga bör ha haft. Nya hantverksmässiga portar i trä kan med fördel ersätta de befintliga. Indelningen med småspröjsat överljus bör bibehållas.

#### *Nybyggnad på gården*

Detaljplanen föreslår en ny byggrätt för stadsradhus på platsen där uthuslängan idag står. Typologin bör harmonisera väl med radhusbebyggelsen i kvarterets norra del. För den kulturhistoriska miljön är det viktigt att bebyggelsen placeras på sådant sätt att den likt dagens uthuslänga och mur markerar tomternas ursprungliga sträckning. Därmed kan den äldre bebyggelsestrukturen bibehållas läsbar. Särskild hänsyn ska även tas till skala, fasadmateriäl och takutformning vilket regleras i plankartan.

#### *Tillbyggnaden från 1955*

Eftersom tillbyggnaden inte bedömts vara tungt värdebärande ur kulturhistorisk synpunkt medger detaljplanen att byggnaden får rivas och ge plats åt en ny byggrätt för bostadsändamål med parkering i garage under mark samt

centrumändamål i bottenvåning. Flerbostadshuset som planeras här kommer förhålla sig till den omgivande bebyggelsens höjd och skala för att skapa en samhörighet i området. Planen reglerar att olika volymer tillskapas där de högsta placeras indraget från gatan för att ytterligare bryta ner skalan. Utformningen av bebyggelsen regleras med flertalet utformningsbestämmelser som bland annat berör placering av balkonger, takutformning och bottenvåningens utseende. Se även avsnitt 2.4. *Planförslag* för detaljerade beskrivningar.

Ny byggnation ska utföras med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och ska tydligt anknytas till närområdet, och Kneippen överlag, typiska värden vad avser materialitet och kulör. Vid rivning bör det modernistiska trappräcket tillvaratas och återanvändas inom fastigheten. Karaktäristiskt för industribyggnaderna med sågstandstak är att de alltid är begränsade till en våning ovan mark. Ny bebyggelse bedöms påverka det kulturhistoriska värdet positivt då den högre volymen bidrar till att synliggöra vad som är gammalt och nytt utöver att förstärka industribyggnadens envåningskaraktär.

## Reglering på plankartan

### **Begränsning av marken bebyggande**

En ansevärd del av kvartersmarken beläggs med bestämmelse som förbjuder uppförande av byggnader för att i huvudsak behålla fastighetens historiska utseende, vad avser den öppna karaktären på gårdsytan som finns och har funnits.

### **Skyddsbestämmelser och rivningsförbud 8 kapitlet 13 § PBL**

Den före detta industribyggnaden med sågtandstak förses med bestämmelse om rivningsförbud ( $r_1$ ,  $r_2$ ). För den del av byggnaden som ska utgöra friyta för bostäder preciseras bestämmelsen med vilka av de värdebärande element som ska fortsatt bevaras.

### **Varsamhet 8 kapitlet 14 § PBL**

Den förra detta industribyggnaden med sågtandstak förses med varsamhetsbestämmelse ( $k_1$ ,  $k_2$ ) för att säkerställa att identifierade värden hanteras varsamt och bibehålls i enlighet med framtagen antikvarisk utredning. Bestämmelserna preciserar vilka värden som är särskilt viktiga att ta hänsyn till inom olika delar av byggnaden.

För att säkerställa läsbarheten av kvarterets historiska indelning finns en generell bestämmelse att placering och avgränsande verkan från den tomtavgränsande muren ska bibehållas.

### **Utseende (ny bebyggelse)**

Reglering av nya byggnaders gestaltning görs genom **f-bestämmelser**. Nya byggnader inom fastigheten ska gestaltas för att harmonisera med den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön.

## Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

### Den befintliga bebyggelsens karaktär

Industribyggnaden och tillbyggnaden är enhetligt färgsatta med putsade fasader i en mättad gul kulör mot järnoxidröda snickerier. Fastigheten avgränsas i norr och i väster av en putsad brandmur. Väster om industribyggnaderna finns en hårdgjord gårdsyta som sluttar relativt kraftigt mot norr. I mitten av uthuslängan längs den västra utkanten skjuter en något högre byggnadsvolym upp. Fasaderna är klädda med gul profilerad plåt mot bruna snickerier.

Sågtandsbyggnaden är uppförd i en våning och har en rektangulär planform placerad med kortsidorna i nord-sydlig riktning. Byggnadens långsidor har genom sågtaket med fem i sidled hopfogade pulpettak ett särpräglat utseende. I de korta takfallen mot norr finns längsgående fönsterband med småspröjsade fönster. Vissa av fönsterpartierna är idag igensatta. Fasaderna är sekundärt putsade med en sprutputs i en mättad gul kulör, se figur 24.



Figur 24. Industribyggnaden från 1904 från nordöst. Ut mot Oskarsgatan kan byggnadens karaktäristiska sågtandsform upplevas tydligast. Den större porten i fasadens mitt tillkom i början av 1970-talet. Bild: Fredriksson arkitektkontor, 2020.

Fönstren är glest placerade, två per sågtand. Fönster- och portöppningar har en segmentbågig form. Bågarna härstammar sannolikt från 1950- eller 1960-talet men är i dimensioner väl anpassade till byggnadens karaktär. I östra respektive västra fasaden finns en större plåtklädd dubbelport tillkommen under 1970-talet. Övriga portar är också sentida men placerade i ursprungliga öppningar med småspröjsat överljus och utförda med större hänsyn till byggnadens karaktär.

Interiört består större delen av byggnaden av en industrihall med gemensam takkonstruktion med takfönster vända mot norr i varje sågtand, vilket ger rummet en särpräglad atmosfär. I takfönstren sitter ursprungliga småspröjsade bågar i trä, se figur 25. Den synliga konstruktionen utgörs av ett pelarbalksystem där pelare bär upp balkar/bärlinor som löper parallellt med fönsterbanden. Takstolskonstruktionen i trä är inklädd i brandskyddande material som målats vitt. Golvet är gjutet i betong och målat grått. Ytermurarna är målade vita. I de djupa fönsternischerna ligger fönsterbänkar gjutna i betong. I norr och väster har mindre rum för olika verkstadsändamål tillskapats sekundärt.



Figur 25. Interiör med betonggjutet golv och synlig konstruktion. Sågtandstakets fönster är placerade i det typiska norrläget och utrustade med småspröjsade ursprungliga bågar. Bild: Fredriksson arkitektkontor, 2020.



Tillbyggnaden är placerad dikt an den äldre byggnadens södra fasad, se figur 26. Byggnaden har en närmast kvadratisk planform och en platsgjuten stomme i betong. Fasaderna är putsade lika den äldre byggnaden. Taket utgörs av ett mycket flackt sadeltak. Mot södra fasaden finns en lastkaj och lastportar. I den östra fasaden som genom avsaknaden av entréer upplevs som något sluten finns väl tilltagna fönster som genom sin storlek påminner om skyltfönster. Entrén är placerad i västra fasaden. Innanför denna finns en trapphall med betonggjuten trappa med ett särpräglad modernistiskt räcke. Merparten av bottenplan utgörs av en stor industrihall med synliga brädgjutna betongpelare. På övre plan finns kontorsutrymmen, omklädningsrum och en större industrihall.



Figur 26. Fasad mot gården i väster. Bild: Ida Hansson, februari 2022.

Taktyper såsom sadeltak, valmade tak och brutna tak (mansardtak) är vanligt förekommande i närområdet. Platta tak är inte typiskt för Kneippen överlag. Taken är till stor del uppförda i falsad plåt eller kupigt tegel. Även utskjutande delar såsom torn, frontespis och takkupor är vanligt förekommande inom den befintliga bebyggelsen. Fasadmaterialen varierar i området: puts, träpanel och tegel utgör en majoritet. Den äldre bebyggelsen går oftast i ljusare kulörer, inom kvarteret Ormen strax öster om planområdet förekommer däremot starkare kulörer i rött, mörkbrunt och svart.

### Bebyggelsens karaktär i framtiden

Områdets karaktär skyddas med planbestämmelser som säkerställer att kulturmiljön och värdefulla befintliga värden bevaras. Detaljplanen möjliggör två nya byggrätter ämnat för flerbostadshus söder om sågtandsbyggnaden respektive stadsradhus utmed planområdets västra sida. Fasadmaterial och kulör för ny bebyggelse ska harmonisera väl med omkringliggande bebyggelse.

Byggrätternas placering medger att befintlig gårdsbildning huvudsakligen bibehålls i nuvarande utsträckning. Flerbostadshuset tillåts expandera något åt väster vid infarten mot Vinkelgatan jämfört med den befintliga tillbyggnadens västra fasad. För att kompensera detta sträcker sig byggrätten för radhusen inte lika långt söderut som befintlig uthuslänga vilket innebär att bebyggelsens fotavtryck förblir i stort sett lika efter detaljplanens genomförande.

De viktigaste generella karaktärsdragen att beakta för flerbostadshuset är påtagliga taklutningar, takterrasser, takkupor, markerade takfotslinjer, måttligt stora glasytor och en markerad sockel. Fasader mot omgivande gator är i regel släta utan utstickande balkonger, med undantag för den södra fasaden där burspråk tillåts med ovanpåliggande balkong. Bebyggelsen ska utformas med en nedtrappning i höjd i riktning mot omgivande gator, i synnerhet mot korsningen Vinkelgatan-Oskarsgatan. Mot Storcken 7, väster om planområdet, ska ny bebyggelse ges en tydlig brytningslinje (det västra burspråkets övre kant) som samspelar med takfotens linje på byggnaden från 1920-talet, vilket regleras i plankartan.

För stadsradhusen trappas skalan ner längst i norr mot den angränsande fastighetens innergård, fasaderna är även här släta med undantag mot öst där loftgångar, trappor och hiss tillåts. De viktigaste karaktärsdragen rör det växlande taklandskapet med mansard- och valmat tak, takkuporna, träfasaden samt gestaltning och materialitet i relation till sågtandsbyggnadens industrikaraktär för loftgångar med tillhörande trappor och eventuell utvändig hiss.

Möjlighet att ordna centrumverksamhet i bottenvåningen kommer att finnas inom den södra byggrätten och fortsätta traditionen som hör till platsen, där bland annat ett tvätteri tidigare funnits. Den östra och norra delen av sågtandsbyggnaden lämnar även utrymme för verksamhetsetablering vilket anknyter till såväl byggnadens som fastighetens historiska användning.

## Reglering på plankartan

### Placering, utformning och utförande

För att ny bebyggelse ska vara anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och omgivande bebyggelse regleras byggnadernas placering, utformning och utförande. Byggrätternas placering regleras med prickad mark samt placeringsbestämmelser för att ny bebyggelse ska följa och anknyta till fastighetens historiska disponering. Bebyggelsens höjd regleras genom nockhöjd för att åstadkomma höjdskillnader och bryta upp volymerna.

- **Generell bestämmelse** ställer krav på att fasadkulör och fasadmaterial för nya byggnader ska anpassas till närliggande bebyggelse.
- Byggnadernas materialitet, takutformning samt utformning och placering av takkupor, balkonger och burspråk regleras med **f-bestämmelser**.

## Närområdets innehåll

### Förutsättningar

**Bostäder:** I närområdet finns en stor variation av boendeformer och typologier; villor, radhus samt flerbostadshus. Inom planområdet finns inga bostäder.

**Arbetsplatser:** Cirka 200 meter söder om planområdet finns ett större verksamhetsområde med olika typer av industrier och relaterade servicefunktioner såsom bensinmackar och biltvättar. I anslutning till planområdet finns i huvudsak bostäder.

**Service:** Inga serviceverksamheter finns inom planområdet. Närmaste mataffär ligger cirka 200 meter norr om planområdet. Det finns flera förskolor, grundskolor och gymnasieskolor inom en kilometer från planområdet. Villastadsskolan ligger cirka 400 meter väster om planområdet. Det finns även ytterligare två skolor placerade inom gångavstånd från planområdet; Kneippensskolan och Viktorias skolan. I anslutning till skolorna i området finns också goda möjligheter för utelek.

### Förändringar

Inom planområdet möjliggörs för ett fyrtiotal nya bostäder. Planen möjliggör även för ett mindre antal arbetstillfällen, främst inom sågtandsbyggnaden. Fler boende ger större underlag för närservice i området.

Detaljplanen möjliggör för markanvändning centrum (C) vilket bland annat innefattar butiker, restauranger, gym, apotek, hantverk med mera. Centrum tillåts inom del av sågtandsbyggnaden samt i flerbostadshusets bottenvåning där nya verksamheter följaktligen kan etableras i framtiden.

Planen möjliggör även för markanvändning verksamheter (Z) vilket ytterligare preciseras med att enbart inte störande verksamheter tillåts. Det kan exempelvis innefatta tillverkning, lager och verkstäder samt verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- eller byggföretag. Det är av vikt att verksamheten är kompatibel med den intilliggande bostadsbebyggelsen avseende buller och andra typer av störningar.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

Planområdet är överlag plant med undantag för det sydvästra hörnet som stiger kraftigt uppåt mot Vinkelgatan. Den yta som inte är bebyggd är idag hårdgjord.

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av

byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.

## Förändringar

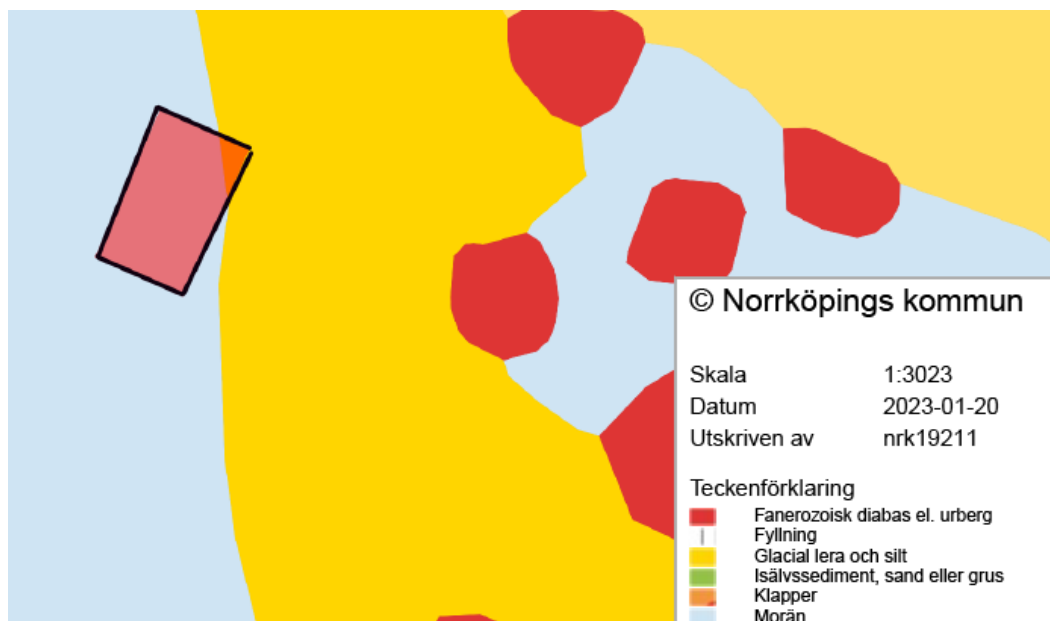
Marknivåer inom fastigheten förblir i stort oförändrade efter planens genomförande. För angringen till Vinkelgatan finns bedömt förutsättningar att uppnå en högsta lutning av 1:12. För flerbostadshuset finns möjlighet att anordna invändig hiss, för stadsradhusen möjliggörs både utvändiga och invändiga hisslösningar.

## 4.3. Mark och natur

### Markens beskaffenhet

#### Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs jordarten inom planområdet i huvudsak av sandig morän som angränsar till glacial lera. SGU:s jorddjupskarta visar varierande jorddjup kring 3-10 meter, se figur 27. Utförda geoundersökningar strax öster om planområdet visar på jorddjup mellan 7-16 meter.



Figur 27. Jordarter: morän (ljusblå), samt glacial lera (gul). Planområdet är markerat med en röd rektangel. Källa: Norrköpings kommun.

Inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning utförts och den visar att det aktuella planområdet i huvudsak består av grusig sandig fyllning ner till 1 meter under markytan följt av lager av tät lera för att sedan övergå i silt-dominerade jordarter (siltig lera, lerig silt). Under silten följer morän. Stopp på berg har gjorts i två provpunkter på cirka 2,5 meters djup under markytan. Övriga



miljöundersökningar har utförts till 6 meters djup under markytan. De djupare jordlagren har påträffats i planområdets norra samt östra del. Det tyder på att mer ler- och siltjord förekommer inom planområdet än vad SGU:s jordartskarta visar.

I den miljötekniska markundersökningen har 3 grundvattenrör installerats med spetsnivå mellan cirka 2,1-4,9 meter under markytan. Ett rör har satts på berg. Uppmätta grundvattennivåer har legat på cirka 1-3,2 meter under markytan och tyder på att grundvattenströmning sker norrut mot Motala ström.

Planområdet är plant så ingen risk för skred bedöms föreligga inom planområdet. Inte heller erosionsrisk bedöms föreligga.

Öster om planområdet har marken uppmätts till att vara låg- till normalradonmark.

De täta jordlagren i mellersta och norra delen av planområdet är inte lämpliga för infiltration av regnvatten.

## Förändringar

Förutsättningarna för grundläggning ses som relativt goda inom planområdet, med förutsättningar för ytlig grundläggning på berg eller morän i vissa delar av planområdet men troligen krävs pålningsgrundläggning i vissa delar av planområdet. Planeras källare inom planområdet måste den göras som en tät konstruktion, så ingen påverkan på grundvattnet sker.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan en detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas som redovisar förutsättningar för schaktning, omgivningspåverkan, grundläggning med mera.

## Natur

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga naturvärden, den mark som inte är bebyggd är hårdgjord. Angränsande mot planområdets södra och östra sida finns trädalléer utmed Oskarsgatan respektive Vinkelgatan vilka omfattas av det generella biotopskyddet, se figur 28. För den södra och östra allén tangerar tre respektive sex träd planområdet. Två av träden i den östra allén är även särskilt utpekade som skyddsvärda.

Oskarsparken ligger cirka 100 meter norr om planområdet, cirka 300 meter nordöst om planområdet ligger Lenningska parken som är en stadsdelspark. Parkerna är lätta att nå via gång och cykel från planområdet.



Figur 28. Bilden visar planområdet med heldragen röd linje och skyddsvärda träd i närområdet. De träd som angränsar direkt till planområdet är markerade med grön prick och vit ring, särskilt skyddsvärda träd är markerade med röd prick och svart ring. Karta: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Samtliga trädstammar i alléerna ligger utanför plangräns, för att säkerställa att rötterna inte påverkas av ny byggnation ska rotkartering utföras innan granskning. Under byggskedet ska försiktighet tas vid grävarbeten nära gräns för byggrätter mot trädalléerna, om träd skadas ska dessa ersättas. Ny bebyggelse kommer inte hamna närmare träden än i dagsläget, eventuellt skulle vissa av träden kunna skuggas i högre utsträckning av den nya bebyggelsen men inte i sådan utsträckning att en påtaglig negativ påverkan sker. Det gäller framförallt de träd som angränsar till planområdets södra del där den högsta bebyggelsen medges. Fällning och/eller borttagande av träd kräver tillstånd från länsstyrelsen, även större ingrepp såsom kronreduceringar eller grenkapningar som kan skada trädets naturvärden behöver stämmas av med länsstyrelsen.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Hittas något som kan vara en fornlämning ska kontakt tas med länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas vid markarbete i samband med områdets exploatering ska arbetet avbrytas omedelbart och kontakt med Länsstyrelsen i Östergötland tas i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

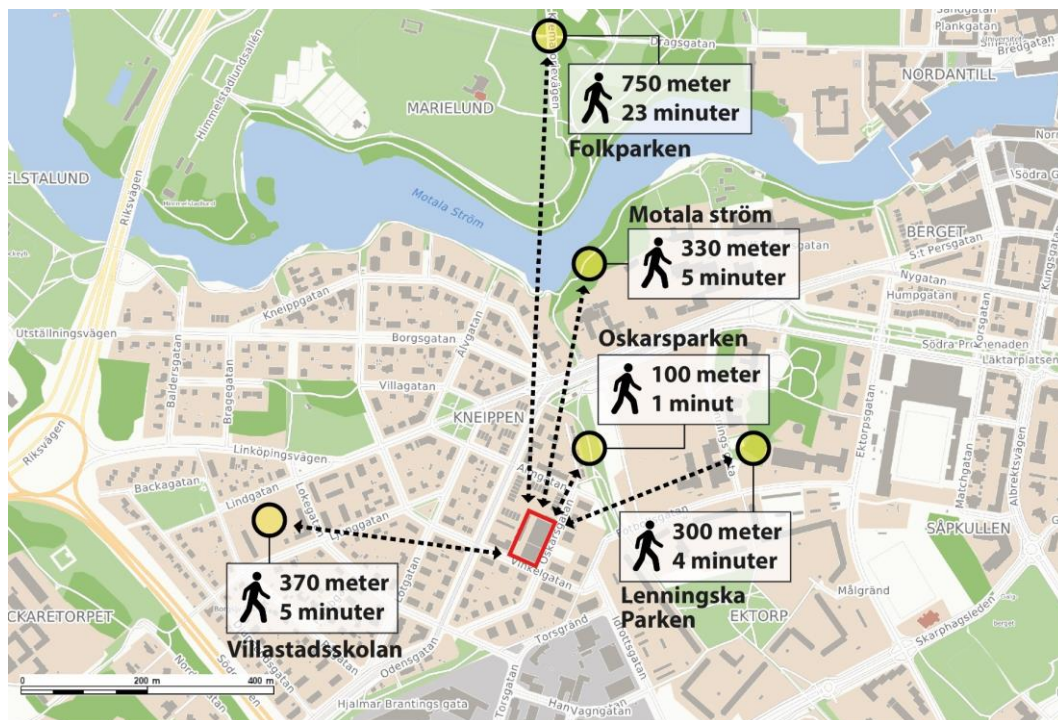
## 4.4. Friytor

### Förutsättningar

#### Lek och rekreation

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse inom eller i närheten av tomter och fastigheter som innehåller bostäder. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska det i första hand ordnas friyta.

I januari 2021 har tekniska nämnden antagit riktlinjer för ny- och ombyggnation av lekmiljöer. Riktlinjerna anger bland annat att ”barn och ungdomar i tätorter ska ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostäder och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit”. Oskarsparken är en mindre park som inte har anordnade lekmöjligheter men som lämnar utrymme för viss spontanaktivitet, här finns även en hundrastgård. Lenningska parken är större och erbjuder således mer lekmöjligheter. Inom planområdet finns idag inga lekmöjligheter. De största lekytorna hör till skolorna i närområdet, med bland annat basket- och fotbollsplaner. Rekreationsmöjligheter finns i huvudsak inom markområdet längs med Motala ström i form av vattennära gångstigar. Folkparken ligger cirka 750 meter norr om planområdet, gångväg dit tar cirka 20 minuter, se figur 29.



Figur 29. Kartan visar målpunkter (gula cirklar) för rekreation i närområdet. Avståndsanvisningarna är mätt fågelvägen och tidsangivelserna är faktiskt gångtid från planområdet. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Karta: Norrköpings kommun.



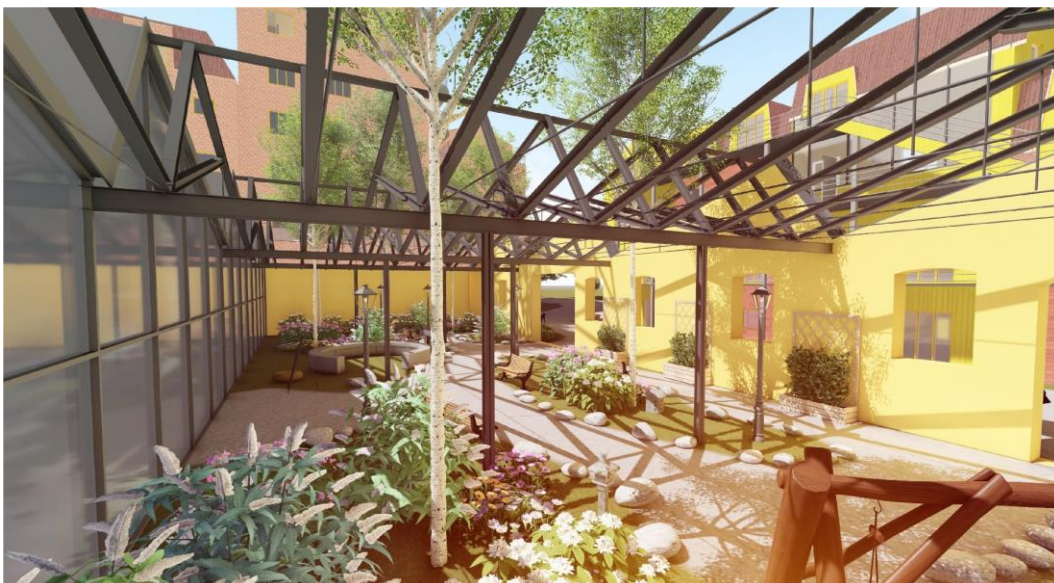
### Vistelseyta för bostäder

Inom det nya bostadskvarteret är det viktigt att skapa vistelseytor med gröna inslag. Gröna miljöer kan stimulera till fysisk aktivitet, ge förbättrad luftkvalitet, underlätta social kontakt och bidra till minskad stress. Bostadsgården ska erbjuda lekmöjlighet, åtminstone för de allra minsta barnen som kan behöva mer översyn. Grönytan kan även ge möjlighet för infiltration av dagvatten och främjande av biologisk mångfald. Med anledning av att cirka 65 procent av den totala ytan inom planområdet är bebyggd och en stor del av resterande yta behövs som tillfartsväg till de planerade bostäderna har det varit utmanande att tillskapa tillräckligt med friyta.

### Förändringar

Planområdet omfattas inte av någon allmän plats som syftar till vistelse för natur-, lek- eller rekreationsupplevelser. Dessa kvaliteter behöver därför tillskapas inom föreslagen kvartersmark för bostadsändamål. Efter ett flertal revideringar av kvarterets utformning föreslås att den del av sågtandsbyggnaden som vetter in mot fastigheten konverteras till friyta (innergård, se figur 30) för de tillkommande bostäderna, men där de fundamentala och kulturhistoriskt intressanta byggnadselementen bevaras. Teknisk besiktning av byggnaden ska utföras innan granskningsskedet för att säkerställa lämpligheten av föreslagna åtgärder.

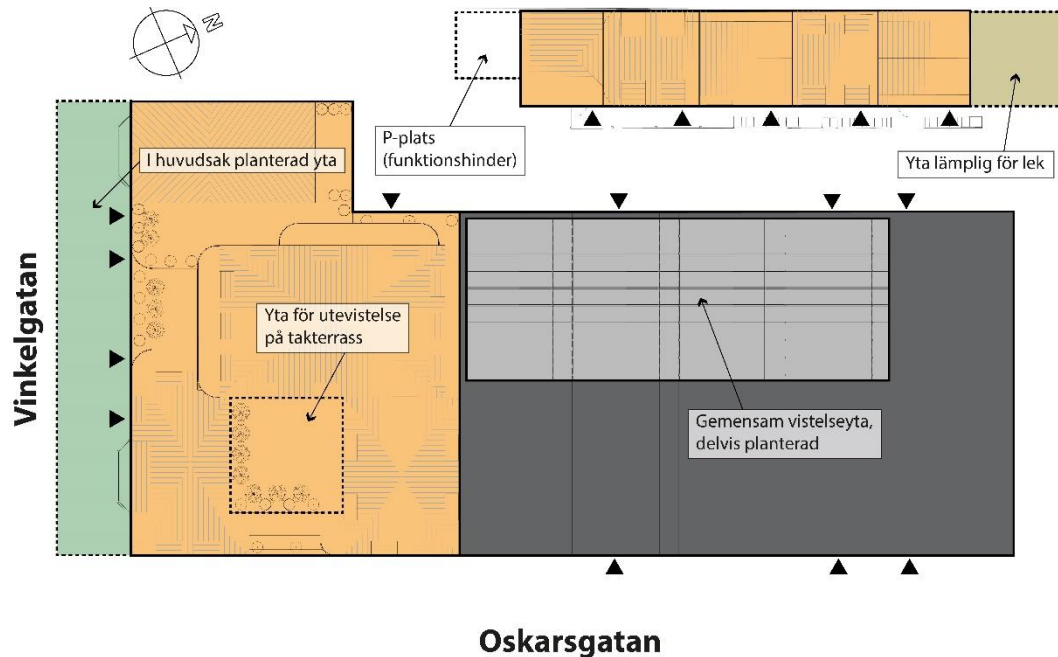
Inom bostadskvarteret ska ytor för utevistelse ordnas som kan användas av barn på egen hand. Eftersom fastigheten har en begränsad yta kommer markparkering inte kunna ordnas förutom det som behövs för att uppfylla kraven för parkering för personer med funktionsnedsättning. Barn bör själv kunna ta sig till friytan utan att behöva korsa körytor eller ytor som används för parkering, se figur 31. Det är också viktigt att det finns planterade friytor, mot Vinkelgatan ska det finnas planterad förgårdsmark.



Figur 30. Bilden visar hur friytan i sågtandsbyggnaden skulle kunna utformas. Ytan är cirka 400 kvadratmeter. Bild: Fredriksson arkitektkontor.



Bostadsgården ska erbjuda lekmöjligheter, i synnerhet för de minsta barnen som i regel behöver mer översyn.



Figur 31. Bilden visar ett exempel på hur ytorna inom bostadskvarteret kan ordnas för utevistelse och planteringar. Bild: Norrköpings kommun.

## Reglering på plankartan

### Begränsning av markens bebyggande

För att förhindra exploatering av mark som idag är obebyggd regleras att marken inte får bebyggas samt att markparkering inte får anordnas, förutom det som behövs för att uppfylla kraven för parkering för personer med funktionsnedsättning.

### Markens anordnande och vegetation

För att tillskapa mer planterad yta inom fastigheten samt för att anpassa mötet med Vinkelgatan likt omgivningen regleras förgårdsmarken med **n-bestämmelse**. Ytor som avses för lek omfattas av samma bestämmelse.

### Utförande

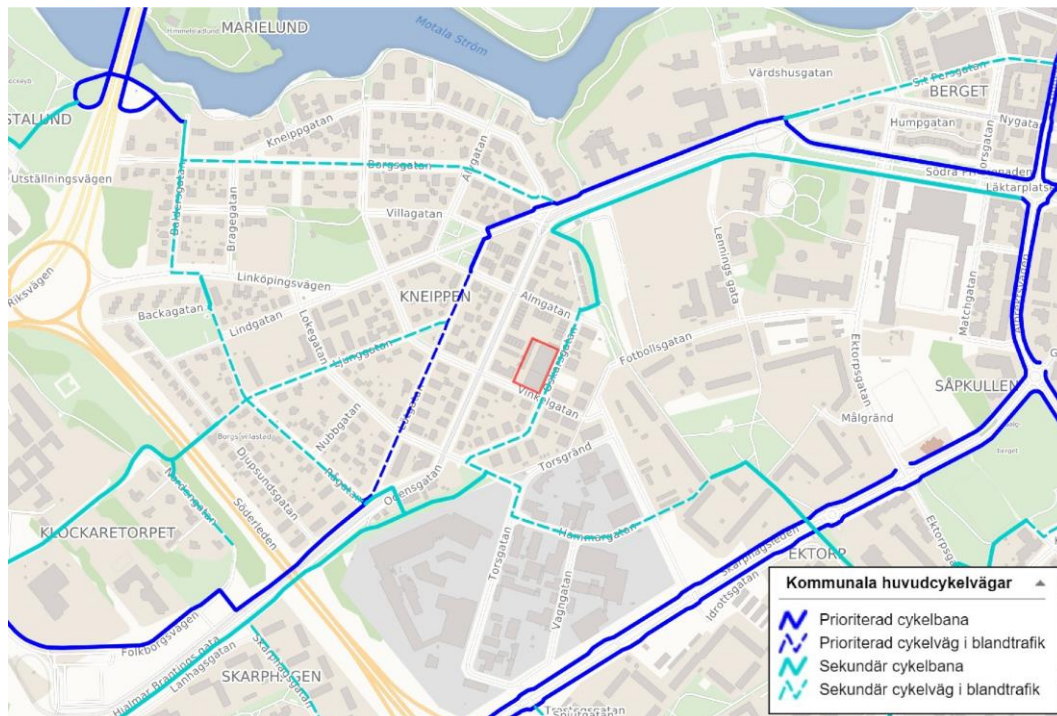
För användning inom del av sågtandsbyggnaden som friyta för utevistelse regleras detta med **b-bestämmelse**. Det ställs även krav på att minst 90 kvadratmeter inom ytan ska vara planterad med gräs, buskar och minst tre träd.

## 4.5. Gatunät, trafik och parkering

### Gång- och cykelvägar

#### Förutsättningar

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet, se figur 32. Oskarsgatan och Vinkelgatan utgör lokalgator i området med blandtrafik där cyklister och bilar delar på utrymmet. För gångtrafikanter finns trottoar på båda sidor om vägarna vilka är separerade från vägbanan med trädalléer.



Figur 32. Kartan visar befintlig cykelinfrastruktur i närhet till planområdet. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Karta: Norrköpings kommun.

#### Förändringar

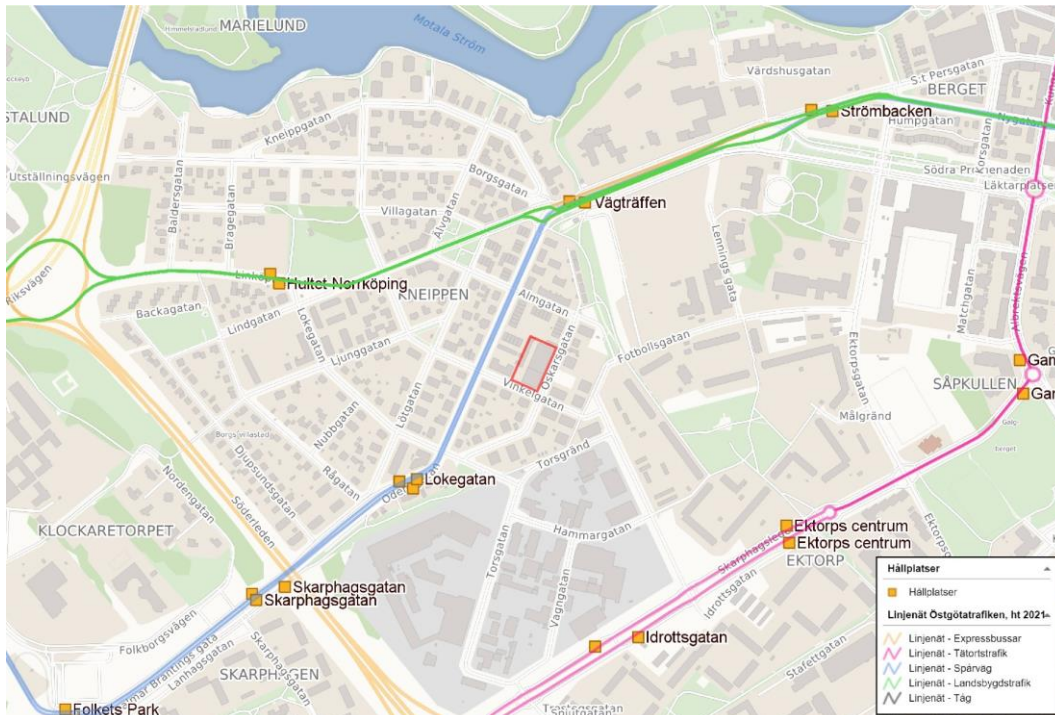
Inga åtgärder för gång och cykel föreslås inom planområdet som enbart innefattar kvartersmark. De allmänna trottoarerna i öster och söder angränsar till fastigheten. Inga förändringar sker till följd av detaljplanen. Planen bedöms heller inte påverka eventuell framtida utbyggnad av infrastrukturen i linje med Trafikstrategi för Norrköping (2022).

### Kollektivtrafik

#### Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Odensgatan till väster utgör ett kollektivtrafikstråk med spårvagnstrafik. Den närmsta belägna hållplatsen är Lokegatan och ligger cirka 250 meter sydväst om planområdet och tar cirka

4 minuter att gå till. Expressbussar och landsbygdstrafik finns tillgängligt via hållplats Vågträffen cirka 300 meter norr om planområdet. Tätortstrafik finns tillgängligt cirka 400 meter söder om planområdet via hållplats Idrottsgatan, se figur 33.



Figur 33. Kartan visar kollektivtrafikstråk och hållplatser i närhet till planområdet. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Karta: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Genomförandet av detaljplanen innebär en förtätning av staden vilket förbättrar underlaget för kollektivtrafik. Det är positivt för att minska bilberoendet i staden och möjliggör en reducering av transportrelaterade utsläpp. Detaljplanen bedöms inte innebära några åtgärder för kollektivtrafiken.

## Bilvägar

### Förutsättningar

Planområdet angränsar till Oskarsgatan i öster och Vinkelgatan i söder.

### Förändringar

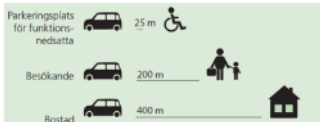
Trafiksituationen i området bedöms inte påtagligt påverkas av detaljplanen. Förtätningen kan medföra en marginell ökning av personbilstrafik men inte i sådan utsträckning att följdinvesteringar är nödvändiga. In- och utfart till nytt parkeringsgarage sker inom fastigheten via redan befintlig nedfart från Vinkelgatan.

## Parkering

### Förutsättningar

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.” Kravet om tillgänglig angöringsplats för bilar ska dock uppfyllas, liksom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov ska kunna ordnas (BBR 3:122).

Norrköpings kommun har i februari 2017 antagit parkeringsnormer för Norrköpings stad. Normerna utgår ifrån en intention att uppmuntra och prioritera hållbara transportsätt, exempelvis kollektivtrafik, cykel och gång som alternativ till bilåkande. Planområdet ligger inom stadens mellanzon. Flerbostadshus ska ha mellan 0,45-0,85 parkeringsplatser per lägenhet, beroende på lägenhetens storlek. Besöksparkering ska finnas, se figur 34. Bilparkering i innerstaden ska så långt möjlig förläggas under mark, överdäckad eller i p-hus.

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser	Antal rum i lägenhet	Cykelparkeringsplatser
1	0,45	1-2	3
2	0,55	Övriga	1 plats per rum
3	0,70	Besöksparkering	0,1 platser/lägenhet
4	0,80		
5 eller fler	0,85		
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet		

Figur 34. Tabellerna visar parkeringsnormer för bil- och cykelparkering i stadens mellanzon. Bild: Norrköpings kommun.

Cykeln är en prioriterad form av transport i staden. Enligt kommunens riktlinjer för parkering ska även cykelparkering anordnas för boende, besökare och verksamheter. Utformning och placering av cykelparkeringar ska följa kommunens riktlinjer. Utgångspunkten för cykelparkering för bostäder är att samtliga boende ska ha tillgång till en cykelplats. Utöver detta tillkommer 0,1 cykelplats per lägenhet för besökare. Möjlighet att låsa fast cykeln ska finnas. Parkeringsbehovet för cyklar tillgodoses inom fastigheten. Parkering kan ordnas i huvudbyggnaden eller utomhus vid entrén eller annan lämplig plats.

### Förändringar

Totalt planeras för cirka 40 nya bostäder inom planområdet, lägenhetsstorlekarna kommer variera mellan 2-5 rum och kök. Utöver det finns möjlighet att inrymma centrumverksamhet och verksamhet som inte är störande, såsom småskalig hantverksindustri. All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Förslaget rymmer cirka 30 parkeringsplatser i ett parkeringsgarage, se figur 35. Omkringliggande gator är högre belägna än garaget vilket innebär att det ligger delvis under mark, in- och utfart planeras i anslutning till innergården. Det delvis



underjordiska garaget ges möjlighet att bilda 3D-fastighet till parkering under respektive användning inom användningsområdet genom bestämmelsen (P), vilken reglerar under marknivån. För att öka detaljplanens flexibilitet medges att parkeringsgaraget kan grävas ner ytterligare och expandera västerut under gårdsytan.

Markytor inom kvartersmark för bostäder ska prioriteras för friytor för utevistelse, men markparkering för personer med funktionsnedsättning kan ordnas. Lämplig plats för detta är direkt söder om föreslagna stadsradhus. Planen möjliggör även för parkeringsplatser utmed sågtandsbyggnadens östra fasad mot Oskarsgatan, men föreslagna platser på gårdsytan kan med fördel samutnyttjas mellan bostäderna och en framtida verksamhet. Parkeringsbehovet är bedömt som högst kvällstid för bostäderna respektive dagtid för verksamheten varav ett samutnyttjande är möjligt. Det bedöms inte möjligt eller lämpligt att ordna annan bilparkering för boende eller besökare inom fastigheten. För framtida verksamhet inom sågtandsbyggnaden är det därav inte lämpligt med en besöksintensiv näring. Cykelparkering bedöms kunna lösas inomhus i parkeringsgaraget.



Figur 35. Illustrationen visar ett förslag på hur parkering kan ordnas inom fastigheten. I skissen är parkeringsplatser markerade med bokstaven P. Huvuddelen av parkeringsplatserna är förlagda inomhus i ett garage i samma nivå som innergården, delvis under mark från omgivande gator sett. Illustration: Fredriksson arkitektkontor.

## Reglering på plankartan

### Begränsning av markens utnyttjande

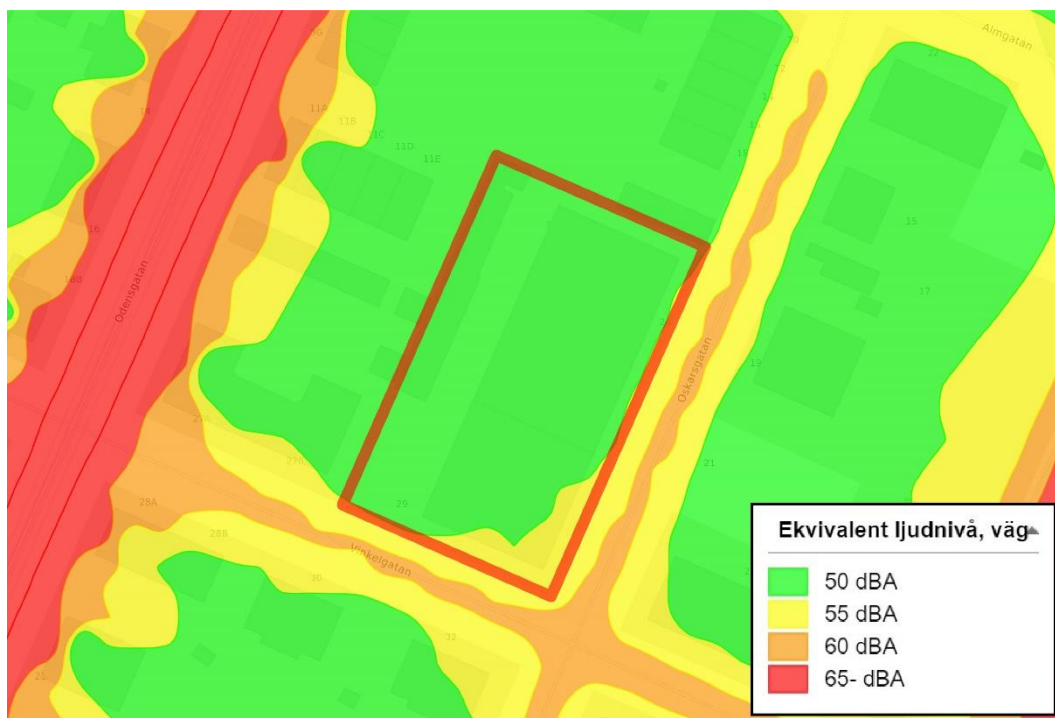
För att användning av obebyggd mark för friyta för utevistelse ska prioriteras regleras placering och utformning av parkeringsytor inom kvartersmark med bestämmelse om att marken enbart får förses med parkering anpassat för personer med funktionsnedsättning.

## 4.6. Störningar, hälsa och säkerhet

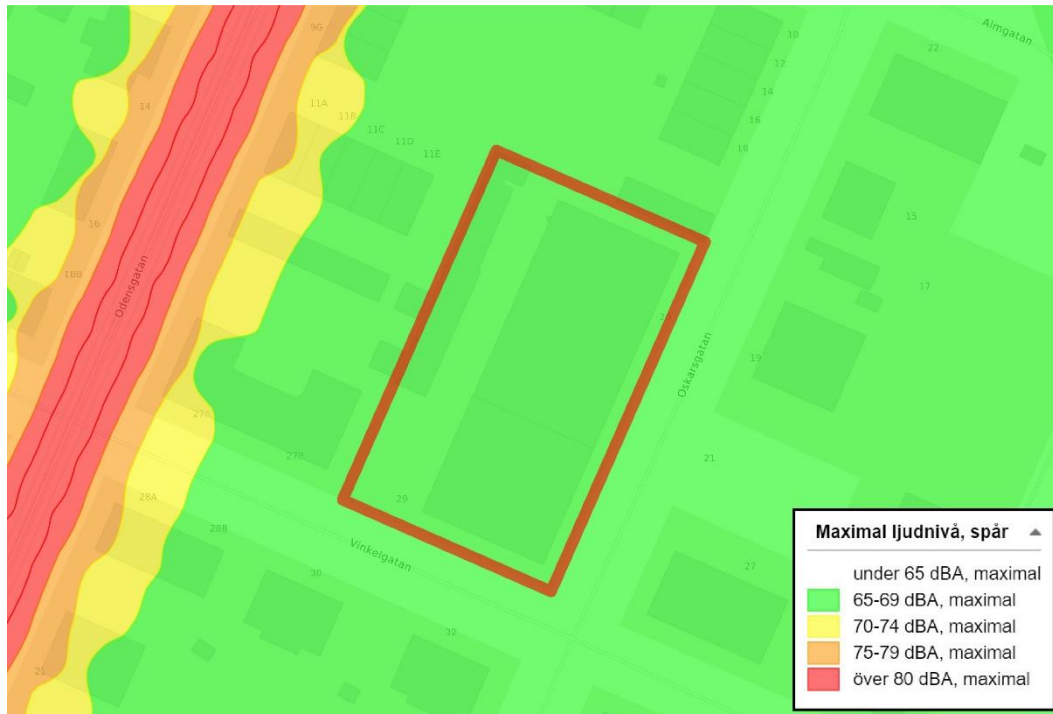
### Buller

#### Förutsättningar

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas retroaktivt i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, se figur 36 och 37.



Figur 36. Ekvivalent ljudnivå från bullerkartläggning för vägtrafik utförd 2022. Planområdet är markerat med en heldragen röd linje. Kartan visar att det sydöstra hörnet av fastigheten mot korsningen Oskarsgatan-Vinkelgatan utsätts för mest trafikbuller, men troligtvis inte högre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 37. Maximal ljudnivå från bullerkartläggning för spårbunden trafik utförd 2022. Planområdet är markerat med en heldragen röd linje. Kartan visar att det spårbundna bullret inom planområdet kan uppnå 65-69 dBA vilket ligger under riktvärdet för utemiljöer. Planerad plats för utevistelse inom fastigheten är dessutom placerad centralt inom fastigheten i ett relativt ljudskyddat läge. Karta: Norrköpings kommun.

Där riktvärden överskrids måste bostadsvåningar utformas så att:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

## Förändringar

Kommunens bullerkartläggning från 2022 indikerar att fasader mot Oskarsgatan och Vinkelgatan troligen inte utsätts för ljudnivåer som överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Längs Odensgatan väster om planområdet går spårvagnstrafik som alstrar trafikbuller, men inte i sådan utsträckning att särskilda åtgärder behöver tas för utemiljöerna inom planområdet. Ny gemensam uteplats i anslutning till bostadsbebyggelsen är ur ett bullerperspektiv fördelaktigt placerad i mitten av fastigheten och får därmed maximal ljudavskärmning från omgivningen.

Bebyggelse som klarar riktvärden för buller bedöms gå att åstadkomma, för att säkerställa att riktlinjerna klaras finns även planbestämmelse att minst hälften av utrymmen för sömn och samvaro ska vända sig mot en tyst sida. Det bedöms sammantaget inte föreligga olämpliga bullerförutsättningar för ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

## Reglering på plankartan

### Skydd mot störningar

Bostäder med fasad som är utsatt för ljudnivåer som överskrider riktvärden ska utformas så att minst hälften av utrymmen för sömn och samvaro vänder sig mot en sida där riktvärden klaras. Där riktvärden för uteplats överskrids ska byggnad eller annan ljudavskärmning uppföras så att störningsskydd uppnås.

## Markföroreningar

### Förutsättningar

Mifo fas-1 genomfördes 2004 med den senaste revideringen 2006. Objektet fick då tilldelat Riskklass 1. Enligt Mifo-historiken för Storken 12, ID F0581-0325, har verksamheter såsom ytbehandling av metaller, tvätterier och mekanisk verkstad bedrivits på fastigheten från början av 1960-talet till början av 2000-talet.

I oktober 2020 genomförde EWGroup en miljöinventering på fastigheten. Provtogs i olika byggnadsmaterial, betong och mark samt markprov både under betong och kring en gammal brunn samt pumpgrop. I betongprov påträffades förhöjda halter tyngre alifater över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Förhöjda halter föroreningar över MKM, främst metaller och tyngre alifater, påträffades i markprov runt den gamla brunnen och pumpgropen.

I juni 2021 genomförde Structor en miljöteknisk markundersökning inom fastigheten på uppdrag av samhällsbyggnadskontoret. Undersökningen har påvisat generellt låga föroreningshalter inom fastigheten. En något förhöjd halt barium påträffades i ett jordprov men bedöms inte utgöra någon förhöjd hälsorisk för människor som kommer befinna sig i området. I jordprov från nivån 3,0-3,4 meter under markytan påträffades trikloreten i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Klorerade lösningsmedel har därför kunnat påvisas men dock endast i detta relativt djupa prov och inte i andra medier. Det medför att hälsoriskerna som föroreningen utgör bedöms som begränsad. I grundvattnet påträffades en förhöjd halt arsenik. En eventuell spridning av arsenik från fastigheten i grundvattnet längs strömningsriktningen mot Motala ström inte kan uteslutas. Enligt SGU:s brunnarkiv finns ingen dricksvattenbrunn i strömningsriktningen mellan fastigheten och Motala ström. Då inget dricksvattenuttag finns i närområdet bedöms förekomsten av arsenik i grundvattnet inte medföra någon risk för människors hälsa.

Förhöjda halter PAH (fenantren och flouren) uppmättes i inomhusluften, sannolikt från betongen i byggnaderna. Förhöjda halter PAH-M uppmättes även ytligt i marken utanför byggnaderna, dock i lägre halter än som påträffats i betongen. De aktuella halterna PAH i inomhusluften bedöms inte utgöra risk vid arbete i byggnaderna motsvarande 200 dagar per år, 8 timmar per dag. För att säkerställa att halterna PAH understiger Naturvårdsverkets riskbaserade koncentrationer



motsvarande KM, bostadsändamål har en kompletterande undersökning avseende inomhusluft utförts. Undersökningen innefattade även uppföljande provtagning av arsenik i grundvattnet. De föroreningshalter som påträffades i inomhusluft och grundvatten 2021 har inte kunnat påvisas igen.

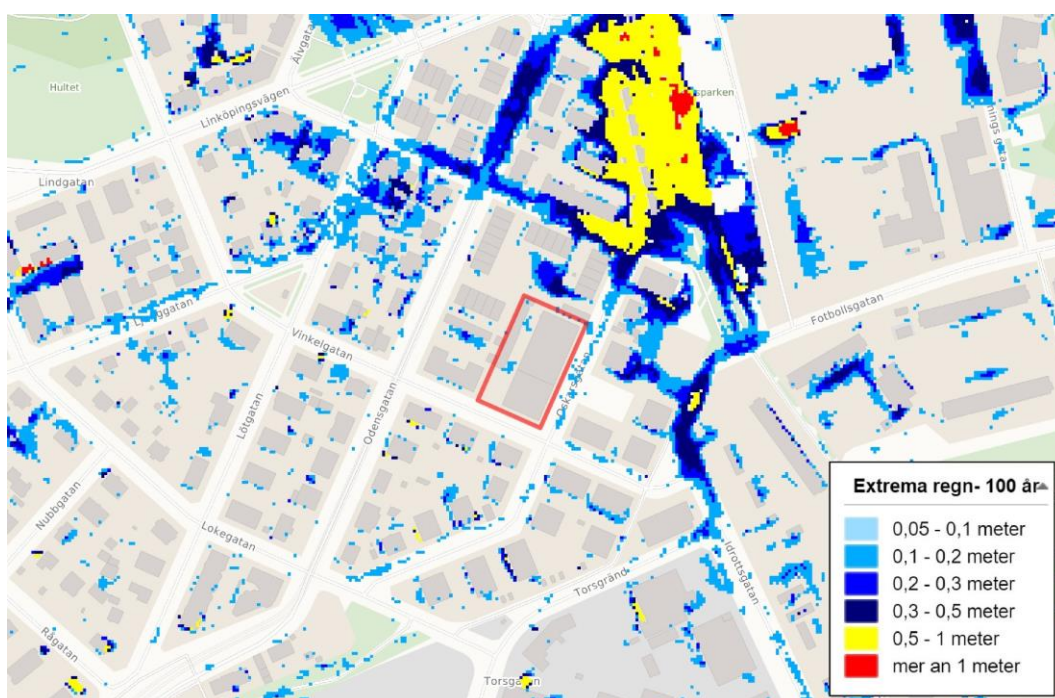
## Förändringar

De förhöjda halter som påträffats i jord och grundvatten över aktuella riktvärden för den planerade markanvändningen (KM) bedöms inte utgöra en ökad hälsorisk för människor som kommer bo och vistas i området. Fastigheten bedöms därmed inte vara i behov av saneringsåtgärder.

Om byggnadens betongplatta rivs exempelvis i samband med eventuell nybyggnation rekommenderas en kompletterande provtagning under plattan. Detta för att säkerställa att det inte finns klorerade lösningsmedel i porluften som kan utgöra risk i inomhusluften i den nya byggnaden. Det rekommenderas även att eventuell nybyggnation sker med täta rör genomföringar och tät platta mot jord, motsvarande radonsäker grund. Även fast uppmätta halter i inomhusluft inte bedöms utgöra ökad risk vid arbete för människor i byggnaderna bör ändå hänsyn tas till detta vid eventuell renovering.

## Översvämning

I dagsläget finns ingen översvämningssrisk från vattendrag, sjöar eller hav för det tänkta planområdet. Enligt kommunens översvämningsskartering för regn (WSP, 2017) finns vid extrema 100-års regn risk att mindre marköversvämningar uppstår inom planområdet till följd av enstaka lågpunkter. Dessa översvämningar bedöms inte generera någon skada på byggnader, se figur 38.



Figur 38. Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Karta: Norrköpings kommun.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luftkvalitet

#### Förutsättningar

Uppmätta värden i Norrköping beträffande partikelhalter (PM10, PM2,5) understiger miljö kvalitetsnormen för luft. Inga överskridanden av miljö kvalitetsnorm för partiklar har skett sedan 2010 i Norrköpings kommun. Det förra åtgärdsprogrammet kunde avslutas 2015 efter beslut av länsstyrelsen.

#### Förändringar

Detaljplanen förväntas medföra marginellt ökad personbilstrafik vilket kan komma att bidra till en mindre ökning av utsläpp, risken att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids bedöms vara liten.

### Vattenkvalitet

#### Förutsättningar

Idag avrinner dagvattnet från planområdet till Slottshagen reningsverk. Det planeras dock för en ny dagvattendamm i nära anslutning till planområdet (Oskarsparken) som ska vara färdig 2024 dit det framtida dagvattnet kommer avledas. Detta medför att Motala Ström (Glan-Bråviken, SE649609-152033) blir slutrecipient. Denna vattenförekomst har en otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen för vatten ska god ekologisk potential uppnås till 2039 och god kemisk ytvattenstatus uppnås till 2027, med undantag för bromerade difenylterar (PBDE) samt kvicksilver. Någon grundvattenförekomst finns inte inom planområdet.

#### Förändringar

Förändrad markanvändning från tidigare industri till bostäder medför att samtliga föroreningsämnen kommer att förekomma i lägre mängder förutom kväve och krom, för vilka det föreligger reningsbehov. I dagsläget renas föroreningarna i Slottshagens reningsverk och i framtiden kommer föroreningarna renas i dagvattendammen i Oskarsparken. Enligt förprojektering av dammen ingår planområdet i upptagningsområdet och kommer därmed rena sitt dagvatten där innan det släpps ut i Motala ström. Dammen har utformats efter Norrköpings stads krav på 90 procent rening av den årliga nederbörden samt med hänsyn till tillgängligt utrymme.

Enligt framtagna dagvattenutredning bedöms möjligheterna för recipienten att uppfylla MKN inte påverkas negativt efter genomförd detaljplan, reningsverket och därefter planerad dagvattendamm kommer hantera och rena föroreningsmängderna som dagvattnet för med sig från planområdet.

## Trygghet och säkerhet

### Förutsättningar

Inom planområdet finns ett skyddsrum, se figur 39. Ett skyddsrum är en del av en byggnad eller fristående byggnad som är konstruerade för att kunna skydda mot olika stridsmedel. Det har förstärkta väggar och dörrar som kan stå emot tryckvågor från bomber, brand och bråte från rasande hus samt speciell ventilation och luftsluss för att verkan från giftiga gaser minimeras. Ägaren av en fastighet äger och underhåller också skyddsrummet. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivs utan beslut av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB).

Eftersom att lokalerna inom fastigheten idag står tomma bidrar det till att området kan upplevas otrygt i brist på aktivitet, rörelse och vistelse.



Figur 39. Kartan visar befintliga skyddsrum som finns i och i närheten av planområdet. Skyddsrummen är gula trianglar och planområdet är markerat i rött. Källa: Norrköpings kommun.

### Förändringar

Befintligt skyddsrum ska vara kvar, dialog mellan fastighetsägaren och MSB bör hållas under den fortsatta processen för att säkerställa skyddsrummets bibehållna funktioner samt eventuella åtgärder som behöver utföras.

Planen möjliggör för olika typer av verksamheter att etablera sig vilket förbättrar platsens förutsättningar att aktiveras och för fler att vistas i området, därmed ges även bättre förutsättningar för att öka tryggheten på platsen. Förslaget medger ett genomgående stråk inom fastigheten vilket ger förutsättningar för rörelse och aktivitet inom olika delar av området.



## 4.7. Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

#### Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningar för vatten och spillvatten finns i omgivande gator.

#### Förändringar

Genomförandet av detaljplanen medför inget behov av nya ledningar för vatten och spillvatten. Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser.

### Dagvatten

#### Förutsättningar

Dagvatten är vatten i form av regn, nederbörd, framträngande grundvatten och spolvatten som tillfälligt rinner eller lägger sig på markytan inom områden med samlad bebyggelse. Spolvatten definieras som vatten från dricksvattennätet som används för rengöring och tvätt och därefter leds till dagvattensystemet.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Hållbar dagvattenhantering innebär att såväl miljömässiga, ekonomiska som sociala behov ska tillgodoses och även bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska de mindre regnen tas om hand nära källan för att minska avrinning, rena och för att säkra grundvattenbildning. Detta ska i första hand ske genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration och i andra hand fördröja och rena flöden innan det släpps vidare. De stora regnen ska i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

En dagvattenutredning har upprättats av Nodra AB i december 2022. Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för dagvatten total, dagvattenservis är ansluten till dagvattenledningen i Oskarsgatan. Det finns ingen känd dagvattenproblematik inom fastigheten.

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för år 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas. I detta planområde har säkerhetsnivån satts till 100-års regn.

### **Hantering av mindre regn**

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska mindre regnen, upp till 10 millimeter regn, tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter, parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. I andra hand ska flödet fördröjas och renas innan det släpps vidare till en allmän dagvattenanläggning.

### **Hantering av stora regn**

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska dagvattenanläggningarna för de stora regnen utformas så att bebyggelsen ska kunna ha full samhällsfunktion vid dessa regn. Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del som möjligt infiltreras och så att flödestopparna minimeras samt föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Dagvattenhanteringen ska berika gestaltningen av stadsmiljön och bör ha ytterligare funktioner utöver avledning och rening samtidigt som anläggningar på allmän platsmark ska vara säkra.

### **Förändringar**

Dagvattenflödet från det aktuella området bedöms inte påverkas i någon större omfattning då fastigheten som ska bebyggas redan utgörs av hårdgjorda ytor. Dagvattnet avleds idag till Slottshagens reningsverk men kommer i framtiden avledas till en dagvattendamm i Oskarsparken. För att uppnå en hållbar dagvattenhantering i staden, även inom privata fastigheter, uppmuntrar kommunen till nytänkande dagvatten- och fördröjningslösningar. Småskaliga åtgärder där dagvattnet exempelvis kan magasineras och återanvändas inom fastigheten för bevattning etcetera kan ge området en högre motståndskraft vid perioder av torka. Det föreligger idag inget fördröjningsbehov för planområdet, föreslagen markanvändning bedöms inte påverka dagvattenflödet vilket innebär att det även efter detaljplanens genomförande fortsatt gäller. De ökade mängder kväve och krom som detaljplanen medför bedöms inte nå recipienten utan kommer renas inom dagvattenanläggningarna nedströms (Slottshagens reningsverk, sedan ny dagvattendamm i Oskarsparken).

### **Hantering av mindre regn**

De 10 millimeter som fastigheten behöver omhänderta inom kvartersmark motsvarar ett flöde på 30 kubikmeter, där 10 kubikmeter kommer från asfalterade ytor och 20 kubikmeter kommer från takytor. I figur 40 visas förslag på olika lösningar för hur de mindre regnen kan hanteras.

Exempel på lämplig dagvattenlösning inom fastigheten är att leda dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor till växtbäddar. Genom infiltration i filtermaterialet och upptagning av växter renas och fördröjs dagvattnet. Rätt utformning och val av filtermaterial är avgörande för att växtbäddar ska kunna nyttja sin goda förmåga att rena dagvattnet.

Del av taket på flerbostadshuset inom den södra delen av planområdet är tänkt att utformas som en gemensam takterrass. För att skapa infiltrationsmöjligheter kan terrassen förses med planterad yta. Beroende på lutning kan även andra tak inom fastigheten förses med sedum eller annan likvärdig växtlighet förutsatt att det inte strider mot planbestämmelserna. Lösningar som kräver gödsling bör undvikas.

Takvatten kan uppsamlas och användas till andra ändamål istället för att det avleds bort från fastigheten. Det kan exempelvis användas för toalettspolning och bevattning av eventuella växter eller grönytor. Dräneringsvatten från fastigheten ska pumpas för att skydda mot uppdämning i dräneringen vid höga flöden.



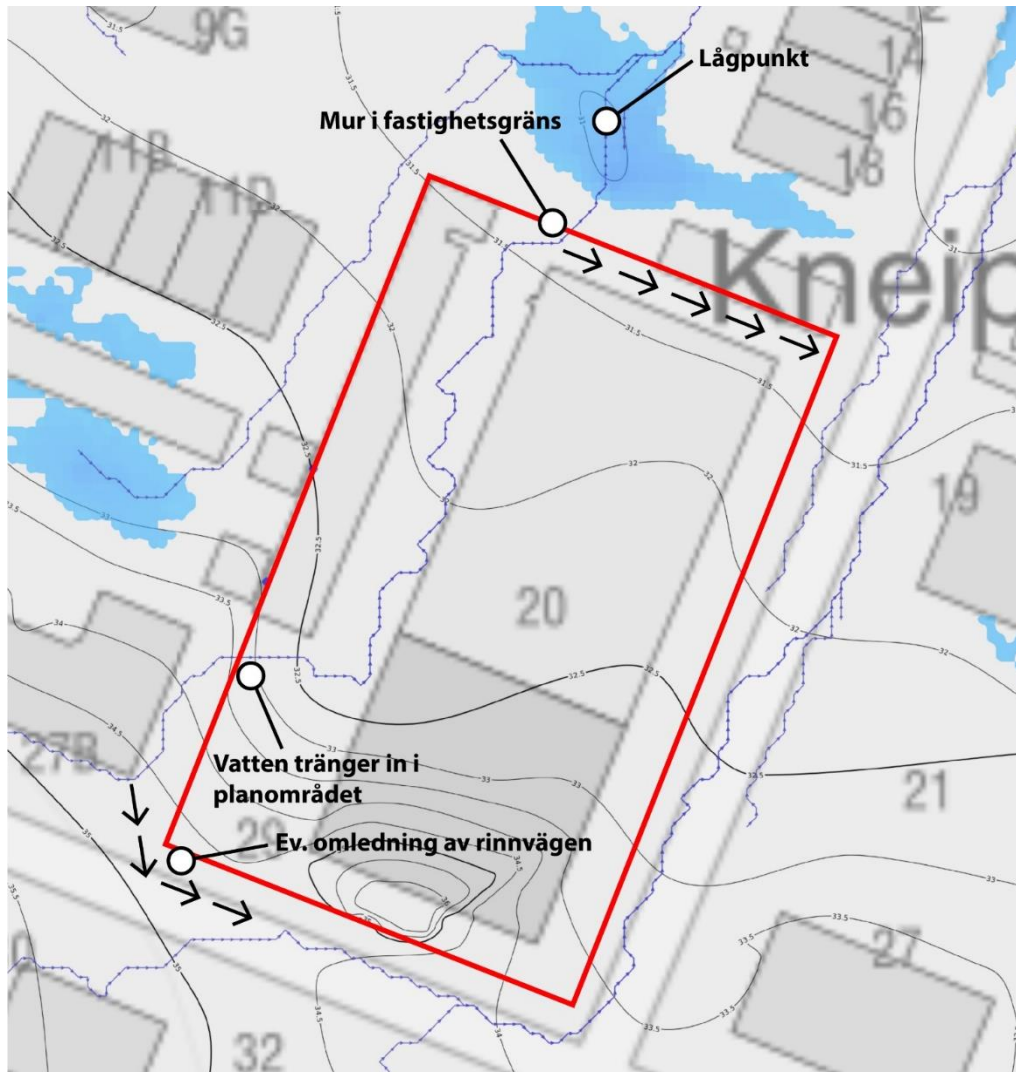
Figur 40. Förslag på hantering av de mindre regnen på kvartersmark. Bild: Norrköpings kommun.

### Hantering av stora regn

Framtagen dagvattenutredning beskriver hur stora regn kan hanteras inom planområdet. Flödesberäkningar vid 20-års regn har inte visat ökning av dagvattenflödet vid ny markanvändning. Vid extrema 100-års regn finns det risk att mindre marköversvämningar uppstår inom planområdet till följd av enstaka lågpunkter. Dessa översvämningar bedöms inte generera någon skada på byggnader. Däremot uppstår det marköversvämningar utanför planområdet som riskerar att tränga in i fastigheten, se figur 41.

Betongmuren utmed planområdets norra avgränsning har en springa på några centimeter i anslutningen till marken vilket möjliggör att vattnet kan ta sig förbi vid högre flöden och vidare till intilliggande fastigheter. Det finns även en rinnväg från Vinkelgatan som tar sig in via planområdets sydvästra gräns vilken kan medföra så stora vattenmängder att skada på byggnader uppstår. För att undvika negativ påverkan på omkringliggande fastigheter såväl som inom planområdet

föreslås att muren i fastighetsgräns tätas i botten samt att möjligheten att avleda rinnvägen från Vinkelgatan ses över. De täta jordlagren i den mellersta och norra delen av planområdet är inte lämpliga för infiltration av dagvatten.



Figur 41. Vid stora regnmängder riskerar vatten att tränga in i planområdet och vidare till närliggande fastigheter. Kartan visar föreslagna avledningsvägar för dagvattnet med svarta pilar, rinnvägarna symboliseras med blå streck. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Karta: SCALGO, Norrköpings kommun.

## Reglering på plankartan

### Skydd mot störningar

För att säkra intilliggande fastigheter från översvämning vid extrema regn finns en skyddsbestämmelse som reglerar att dagvattnet inom planområdets norra del ska avledas österut mot Oskarsgatan.



## El, tele, bredband

### Förutsättningar

Ledningar för el och elektronisk kommunikation finns framdraget inom och i anslutning till planområdet. Storken 12 är idag anslutet.

### Förändringar

Nya bostäder ansluter till befintligt nät för el, tele och bredband.

## Värme

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Fastigheten är redan ansluten till fjärrvärmenätet.

## Avfall

### Förutsättningar

Varje fastighet behöver ha dels hämtning av verksamhetsavfall i de fall detta uppkommer, dels kommunalt avfall. Kommunalt avfall (restavfall, matavfall och returpapper) hämtas oftast i kärl, men även andra insamlingssystem finns vilket framgår av avfallstaxan (se [www.nodra.se](http://www.nodra.se)). Det är även önskvärt att planera för hämtning av förpackningar.

Transportvägar, dragvägar och avfallsutrymmen behöver uppfylla krav i Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige). Observera att det behöver finnas goda vändmöjligheter på eller i anslutning till respektive fastighet, alternativt genomfart. Mått på vändplan eller plats för t-vändning finns i handboken.

För hämtning av kommunalt avfall ansvarar kommunen bolag Nodra AB. Utformning av miljörum eller miljöstation inom fastigheten ska Nodras riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet följas. Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning av hämtställen och lösningar för hämtning från planerade verksamheter i området.

I de fall tillagningskök och/eller restaurangverksamhet förekommer, behöver fettavskiljare finnas med goda tömningsförutsättningar, se ovan nämnda handbok.

Från 1 januari 2024 träder obligatorisk utsortering av matavfall i kraft samt nytt lagkrav gällande insamling och sortering av förpackningar. När lagen implementeras i Norrköpings kommun är i dagsläget inte bestämt men planeras att ske mellan 2024 och 2027. Det är därför viktigt att ta höjd för soprummets och/eller miljöhusets storlek så alla fraktioner får plats framöver, då all insamling ska ske nära fastigheten. Mer information gällande utformning finns i handboken för avfallsutrymmen som går att nå via Nodras hemsida.

## Förändringar

Nytt miljörum är planerat inom fastighetens nordöstra del mot Oskarsgatan. Avfallsinsamling kan ske från Oskarsgatan under förutsättning att kärlden kan dras ut till vägen utan hinder. Det finns en mindre asfalterad passage inom trädallén som utgör lämplig dragväg, se figur 42. Passagen behöver vara fri från parkerade bilar och andra hinder för en fungerande avfallsinsamling.



Figur 42. Röd cirkel markerar lämplig dragväg för avfallskärl. Källa: Norrköpings kommun.

## 5. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

### 5.1. Tidplan

#### Detaljplanearbete

Planuppdrag:	12 juni 2018
Plansamråd:	10 maj 2023 – 21 juni 2023
Granskning:	Tredje kvartalet 2023
Antagande samhällsplaneringsnämnden:	Fjärde kvartalet 2023

#### Genomförande, kvartersmark

Husbyggnad:	2024
-------------	------

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan

tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

## 5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

### **Kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

### **Fastighetsbildning med mera**

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

### **Bygglov/anmälan**

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, bygglov. Till bygglov lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten total. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän plats.

### **Ei**

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

### **Tele, bredband**

Skanova AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med utbyggnad av vatten- och avlopps nätet anläggs tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

### **Fjärrvärme**

E.ON Navirum Energi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### 5.3. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

### 5.4. Genomförande inom kvartersmark

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

### 5.5. Kommunens marktilldelning

Ingen kommunägd mark inom planområdet ska ingå i ny kvartersmark.

### 5.6. Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

### 5.7. Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning
- Kompletterande miljöteknisk undersökning avseende inomhusluft och grundvatten
- Miljöinventering
- Antikvarisk utredning

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.



Se vidare *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

## 6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Ägoförhållanden

Fastigheten ägs av S12 Fastighets AB.

### Fastighetsbildning

#### Fastighetsindelning

Det är inte aktuellt i dagsläget att skapa nya fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Fastighetens befintliga gränser avses bibehållas i nuvarande läge.

Tomtindelning finns på Storcken 12, 0581K-22B:2001. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. Tomtindelningar har idag sin motsvarighet i fastighetsindelningsbestämmelserna i 4 kapitlet 18 § PBL. Om gränserna ska ändras så måste tomtindelningen upphävas. Tomtindelningen föreslås upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Nodra AB har efterfrågat avstyckningsförbud parallellt med Oskarsgatan med anledning av att det skulle försvåra eventuell ledningsdragning till planerad radhusbebyggelse. Det finns även kulturmiljöhistoriska skäl att bibehålla kvarterets historiska indelning varav det föreslås avstyckningsförbud inom fastigheten.

Bildande av 3D-fastighet för parkeringsgaraget möjliggörs genom planbestämmelsen (P).

#### Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns inga belastade ledningsrätter eller utrymme till gemensamhetsanläggningar.

### Rättigheter

Inom planområdet finns inga belastade rättigheter.

## 6.3. Ekonomiska konsekvenser

### Kvartersmark, intäkter och kostnader

Fastighetsägaren står för alla kostnader inom kvartersmark. Detaljplanen medför inga ytterligare kostnader för kommunen. Ingen marköverlåtelse sker vid genomförandet av detaljplanen och därmed inga intäkter för kommunen. Ökat bostadsutbud kan innebära ökade skatteintäkter.

## Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad. Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintlig anslutningspunkt för VA.

### Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

## El/energi och tele med mera

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. Vid all utbyggnad inom planområdet ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Måste dessa omlokaliseras, eller om särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas, ska detta bekostas av den som initierar åtgärden som gör en flyttning nödvändig.

## Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut genom planavtal.

## 6.4. Sociala konsekvenser

### Jämställdhet

Uppförandet av nya bostäder på en outnyttjad tomt centralt i staden skapar förutsättningar för ökad jämställdhet att ta sig till exempelvis arbete, skola, vårdplatser, servicefunktioner och butiker eftersom avstånden till centrumutbudet är kortare och tillgången till kollektivtrafik bättre. Människor som inte har lika stor möjlighet att köra bil gynnas när bostäder skapas i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser och service.

### Barnperspektiv

Ny bostadsbebyggelse kommer att ha tillgång till en utemiljö där barn kan vistas och få utrymme för lek och rörelse. Detaljplanen ställer krav på planterad yta vilket ger bättre förutsättningar för utevistelse.

## 6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunala miljörelaterade mål om ökat bostadsbyggande centralt beläget i staden, nära samhällsfunktioner och kollektivtrafik. Området kommer upplevas tryggare när de tomma industrilokalerna får nytt liv och gestaltning samtidigt som fler människor kommer vistas i området. Den för området kännetecknande slutna kvartersstrukturen bibehålls vilket stärker den kulturhistoriska miljön som helhet. Möjligheter för nya verksamheter att etableras skapar spännande förutsättningar för möten mellan människor och bidrar positivt till näringslivet i staden.

Detaljplanen bidrar även till en förbättrad dagvattenhantering i området vilket är positivt för det nationella miljömålet om god bebyggd miljö som rör resurseffektivitet och infrastruktur.

## 7. Medverkande

### 7.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Elias Allouche och Ida Hansson. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Elias Allouche, planarkitekt och Mathias Hult, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstepersoner inom Norrköpings kommun:

Mohamed Ahmed	Nodra AB, planering och utredning
Susanne Frost	Nodra AB, planering och utredning
Henrik Fahlbeck	samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur
Nirmala Kahrimanovic	samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Henrik Haugness	samhällsbyggnadskontoret, exploatering
Maria Jägborn	samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö
Jenny Bergström	samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö
Christina Berglund	samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö
Magnus Gullstrand	samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering
Fred Jansson	samhällsbyggnadskontoret, lantmäterimyndigheten
Ellen Holtermann Wiig	samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering
Karin Milles	samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Elias Allouche  
planarkitekt

# Referenser

## Utredningar för detaljplanen

*Antikvarisk utredning inför detaljplan, Storken 12, Kneippen, Norrköpings stad och kommun.* Fredriksson arkitektkontor AB. Norrköping, 2022-11-09.

*Dagvattenutredning Detaljplan Storken 12 inom (Kneippen) i Norrköpings kommun.* Nodra AB. Norrköping, 2022-12-09.

*Miljöteknisk markundersökning Storken 12, Norrköpings kommun.* Structor Miljö Öst AB. Norrköping, 2020-12-16.

*Miljöinventering, Storken 12, Oskarsgatan20/Vinkelgatan 29, Norrköping.* EWGroup AB och Miljöbolaget i Svealand AB. Norrköping, 2020-10-27.

## Kommunala handlingar och riktlinjer

*Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad.* Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.

*Avfallsplan KS 2019/1482.* Nodra AB, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-31.

*Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun.* Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18.

*Bullerkartläggning 2017 Intranätskartan DIKA.* Norrköpings kommun.

*Energiplan Norrköpings kommun 2009-2030.* Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2009-03-30, aktualiserad 2017-08-28.

*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation.* Avfall Sverige. 2022.

*Riktlinje för hållbar dagvattenhantering,* beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.

*Riktlinje för Norrköpings kommuns arbete med ekosystemtjänster.* Norrköpings kommun, antagen 2017-10-16.

*Riktlinjer för parkering.* Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, antagen 2017-02-27.

*Trafikstrategi för Norrköping.* Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-04-25.



*Åtgärdsprogram – PM10, Program för att sänka halterna av hälsoskadliga partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun. 2006-06-07.*

*Översiktsplan för staden. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.*

## Övriga referenskällor

*Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun. SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.*

*Skyddsvärda träd i Östergötland, Inventering av alla grova och ihåliga träd utförd 1997-2008. Rapport 2008:13. Länsstyrelsen Östergötland, 2009.*

*Skyfallskartering Norrköpings kommun. WSP Bro & Vattenbyggnad. Stockholm. 2017-06-30.*

*Totalförsvarets intressen i samhällsplaneringen. Vägledning. MSB. Januari 2021.*

*Vatten i samhällsplanering, Rapport 2022:13. Länsstyrelsen Östergötland. Mars 2022.*

*VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, december 2022.*  
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA88923173>