

Planbeskrivning

2023-10-18
Rev. 2023-12-20

tillhörande detaljplan för
del av fastigheterna **Stjärnan 16** och **Nordantill 1:1**
inom Nordantill i Norrköping
SPN 2016/0288 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2024-01-16, § 8

Laga kraft: 2024-02-08

Genomförandetidens sista dag: 2029-02-08

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt användning för befintlig restaurangverksamhet genom nya byggrätter för tillbyggnad och uteservering på ianspråktagen parkmark.

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

Detaljplanen innebär att en byggrätt ges för den befintliga tillbyggnaden och för ytterligare tillbyggnad till restaurangen. Möjlighet ges till uppförande av permanent paviljong och ytterligare byggnader och väderskydd för serveringsbehov.

Detaljplanen överensstämmer med Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, antagen i juni 2010 och med Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Resecentrum och södra Butängen antagen av kommunfullmäktige i juni 2010. Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017) anger att huvuddelen av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning med blandad bebyggelse med hög arkitektonisk karaktär. Kulturhistoriska värden ska beaktas och ytor för park ska förädlas och öka i takt med att invånarantalet stiger. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner om förtätning men följer inte riktlinjer gällande grönstruktur eller riktlinjer för utvecklingsområden som beaktande av kulturhistoriska värden. Detaljplanen motiveras med att den ger bättre förutsättningar för en utåtriktad bottenvåning och den befintliga mötesplatsen, vilket främjar näringsliv som bidrar till stadslivet och social interaktion.

Planområdet berör kulturmiljöer som är både av riksintresse, byggnadsminnesklass och lokalt intresse. Med hänsyn till dessa reglerar detaljplanen bebyggelsens gestaltning och utformning. För att möjliggöra skydd för parkens omgivande träd ges plankartan en begränsning avseende byggnation och med krav på infiltration inom områdets sydöstra del. Denna bestämmelse avser att kunna bidra till vitaliteten hos närliggande träd, inom Götaparken. Där förutsättningarna för trädens framtida rotutveckling ses kunna bli bättre. Denna åtgärd kommer inte kunna lösa dagvattenhanteringen inom området, då också infiltrationskapaciteten i marken är låg. Dock kan bestämmelsen till del ses bidra positivt, vid främst mindre regn.

Då verksamheten som idag bedrivs på platsen också bedrivits under lång tid, har hänsyn tagits till nuvarande användning. Det bedöms viktigt för staden att möjliggöra för ett levande och innehållsrikt stadsliv, där lokaler för exempelvis uteserveringar och restauranger starkt ses bidra.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära några kostnader för kommunen. Kostnader som uppstår för fastighetsbildning, fastighetsreglering och upprättande av en ny förbindelsepunkt till VA-nätet, bekostas av fastighetsägare eller arrendator. Driftkostnader för kommunen kan eventuellt öka för skötsel av parkens träd i angränsning till planområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Detaljplanens genomförande har ingen påverkan på jämställdhet eller barnperspektivet. Detaljplanen påverkar stadens attraktivitet negativt genom att försämring av läsbarheten av kulturhistoriska miljöer bekräftas, positivt genom att bättre förutsättningar ges för den befintliga mötesplatsen samt stadslivet och social interaktion.

Gestaltningsskrav bidrar till att anpassa nya byggnader till befintlig bebyggelse och områdets kulturmiljö. Vilket kan ses positivt utifrån nuvarande byggnadskaraktär.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1. Inledning	6
1.1. Planhandlingar	6
1.2. Om detaljplaner	6
2. Planens huvuddrag	8
2.1. Planområdet	8
2.2. Planens syfte och bakgrund	8
2.3. Planförslag	8
3. Tidigare ställningstaganden	10
3.1. Översiktsplaner	10
3.2. Riksintressen: 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB)	12
3.3. Skydd: 7 kapitlet MB	14
3.4. Gällande detaljplaner	15
3.5. Övriga kommunala beslut	17
4. Föresättningar och förändringar	20
4.1. Mark- och vattenanvändning	20
4.2. Bebyggelseområden	21
4.3. Mark och natur	32
4.4. Friytor	37
4.5. Gatunät, trafik och parkering	38
4.6. Störningar, hälsa och säkerhet	43
4.7. Teknisk försörjning	52
5. Genomförande av detaljplanen	57
5.1. Tidplan	57
5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	58
5.3. Genomförandetid	59
5.4. Genomförande inom allmän plats	59
5.5. Genomförande inom kvartersmark	59
5.6. Kommunens marktilldelning	60
5.7. Mark- och avtalsfrågor	60
5.8. Tekniska utredningar	60
6. Genomförandets konsekvenser	60
6.1. Inverkan på miljön	60
6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser	61
6.3. Ekonomiska konsekvenser	63
6.4. Sociala konsekvenser	64
6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet	64
7. Medverkande	64
7.1. Tjänstepersoner	64

Referenser.....	65
Utredningar för detaljplanen	65
Kommunala handlingar och riktlinjer	65
Övriga referenskällor.....	66

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser och illustration

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)
- 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.

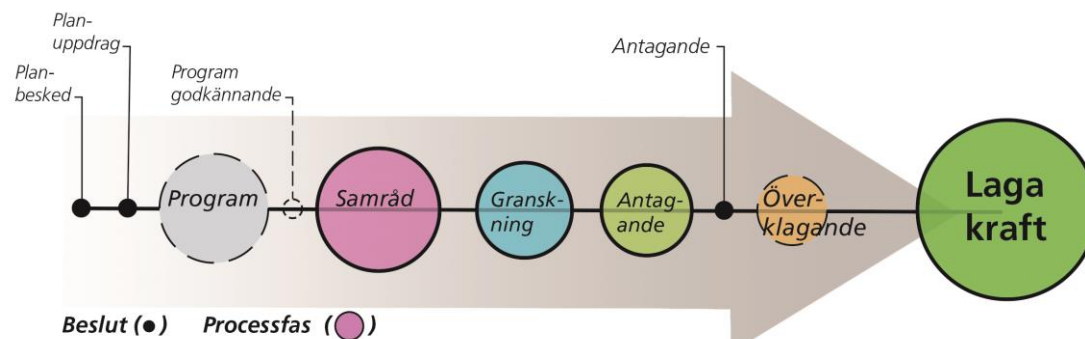
Planprocessen

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. 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.



Planprocessen

Standardförfarande

Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan ett program göras innan en detaljplan påbörjas. Programmet görs för att, i ett tidigt skede, ange planeringens utgångspunkter och mål samt lyfta frågor om olika alternativa lösningar. Ett program kan behövas till exempel om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen eller som underlag för större utvecklingsområden som omfattar flera framtida detaljplaner.

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 dels i östra delen av kvarteret Stjärnan och dels inom Götaparken. Planområdet avgränsas av Norra Promenaden i norr, Götaparkens gångvägar i öster och söder, och huvudbyggnaden inom Stjärnan 16 i väster. Se Figur 2 och 3.

2.2. Planens syfte och bakgrund

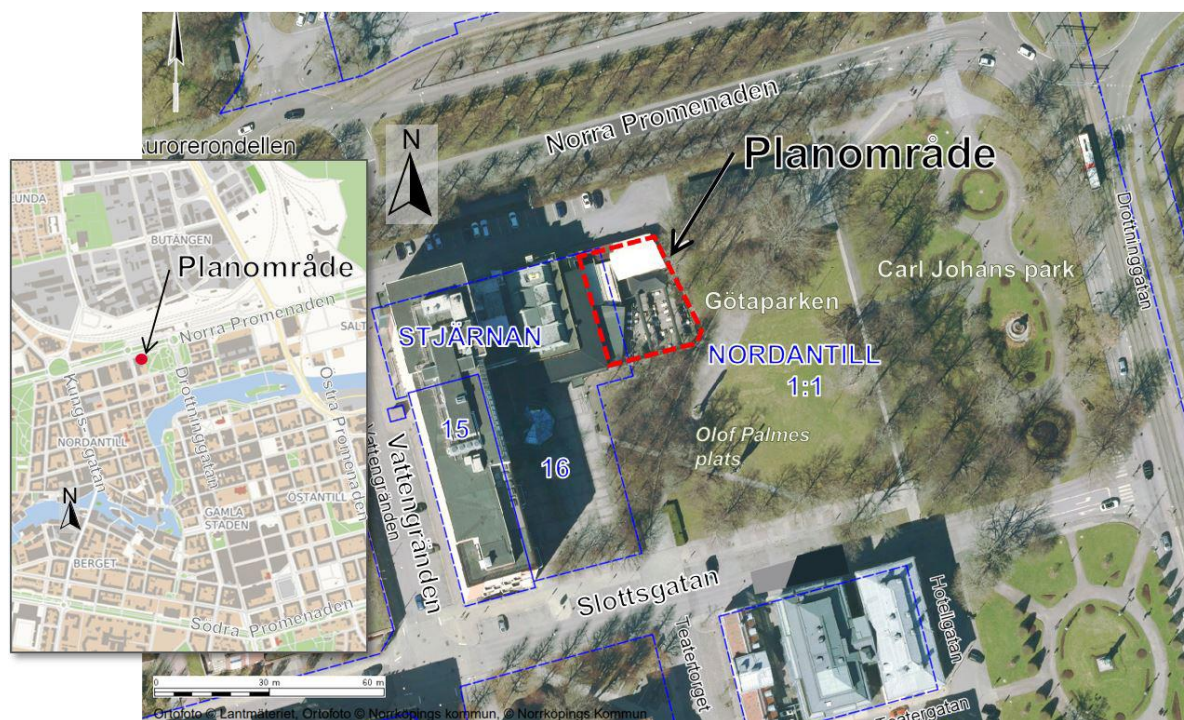
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt användning för befintlig restaurangverksamhet genom nya byggrätter för tillbyggnad och uteservering på ianspråktagen parkmark.

Planområdet och den befintliga byggnaden intill har i flera decennier används för nöjesverksamhet till exempel med bowling, en scen för underhållning och en restaurang med tillhörande uteservering. Restaurangverksamheten har växt sig allt större med åren och en tillbyggnad har gjorts på kvartersmark med byggnadsförbud enligt gällande detaljplanen. Bygglov för den befintliga tillbyggnaden kunde medges som en mindre avvikelse till detaljplanen. För att lösa behoven för uteserveringen har säsongstillstånd fått för att kunna lägga utökningen av uteserveringen på intilliggande allmän platsmark för park.

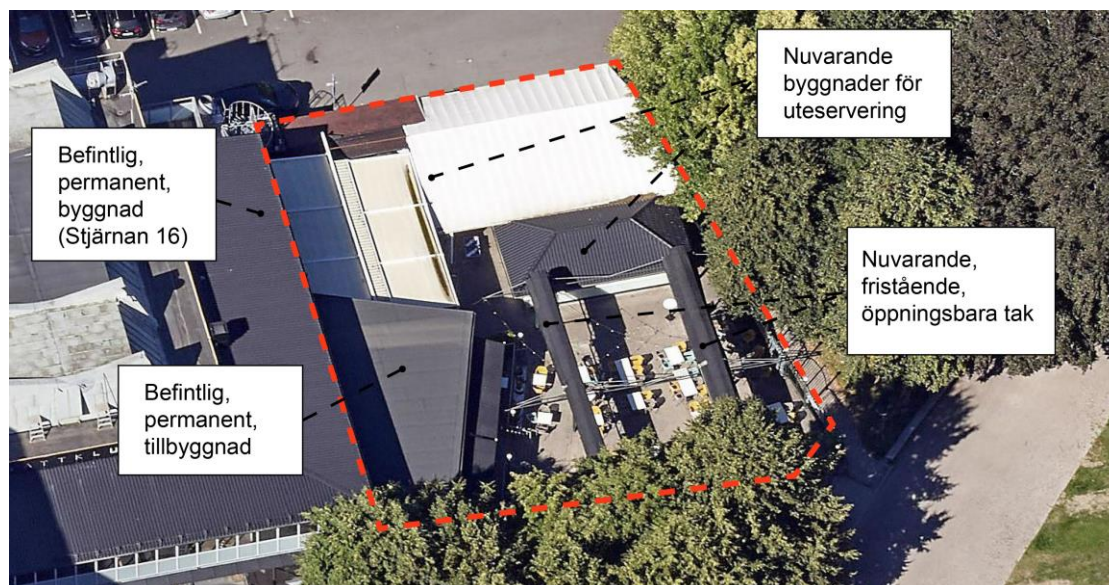
Allmän platsmark får inte upplåtas för enskild verksamhet mer än tillfälligt. Restaurangverksamheten behöver möjlighet att kunna ordna en året runt, långsiktig lösning för uteserveringen som inte är möjlig på allmän platsmark som utnyttjas i dagsläget. Verksamheten behöver även mer yta för inomhusserveringen för att möta den växande restaurangverksamhetens behov. Därför har hyresvärd och fastighetsägare Corem ansökt om en ny detaljplan som medger för en större yta för byggnad för restaurangen och en utökning av kvartersmark för restaurangens uteservering.

2.3. Planförslag

Detaljplanen innebär att en byggrätt ges för den befintliga tillbyggnaden och för ytterligare tillbyggnad till restaurangen inom fastigheten Stjärnan 16. Den befintliga mindre byggnaden för servering kan behållas och kompletteras med ytterligare byggnader för serveringens behov. Möjlighet ges till uppförande av permanent paviljong och uppförande av ytterligare byggnader samt enklare väderskydd för serveringsbehov, se figur 4. Den östra delen av planområdet ges en byggrätt om 150 kvadratmeter byggnadsarea, inom den sydöstra delen ges en byggrätt om 30 kvadratmeter byggnadsarea. Totalt medges för en byggrätt på 180 kvadratmeter inom denna del av planområdet. Utöver detta kan bygglovsbefriade åtgärder uppföras, i form av enklare väderskydd såsom markiser och parasoller. Krav ställs på att infiltrationsyta ska anordnas.



Figur 2. Flygfoto från 2022 visar planområdet, markerat med en röd streckad linje och omgivningen. Fastighetsgränser är markerade med blåa, streckade linjer. Bild: Norrköpings kommun. Inlagd karta till vänster visar planområdets placering i staden, markerad med en röd prick. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 3. Bilden ovan visar nuvarande situation på platsen. Planområdet är inringat med en röd, streckad linje. Bild: Norrköpings kommun (foto juni 2022).



Figur 4. Bilden ovan visar en illustration, som ett exempel, på hur planområdet skulle kunna bebyggas och utformas (utifrån maximal exploatering). Bild: Norrköpings kommun.

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.

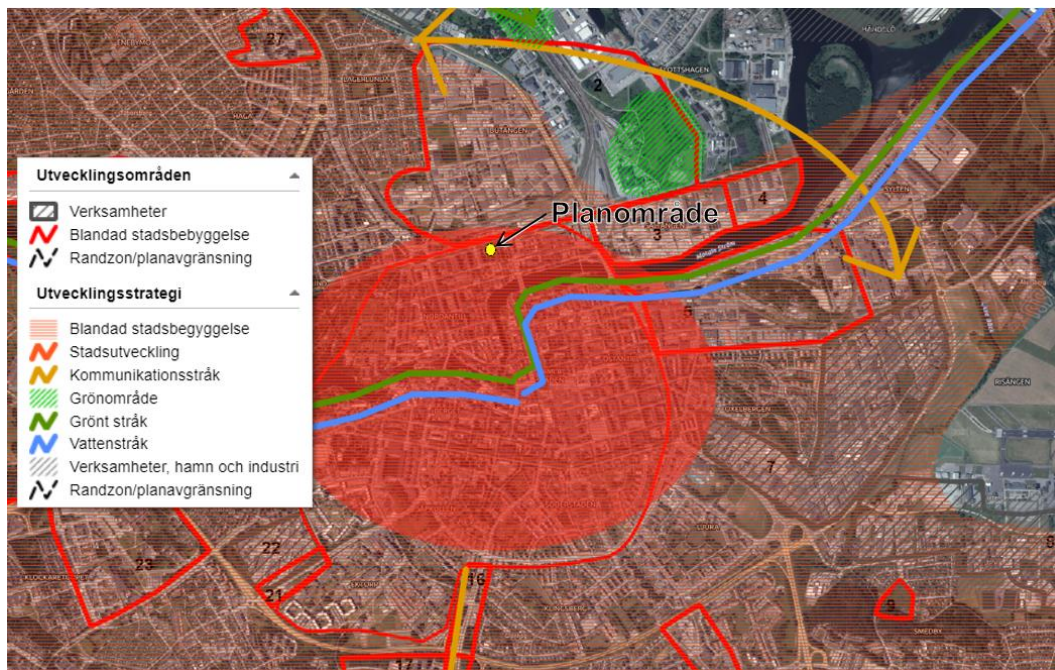
Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen stämmer överens med gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping.

Översiktsplan

Översiktsplan för staden 2017 anger att planområdet ligger inom utvecklingsområde 1 centrum, se figur 5. Huvuddelen av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning.

Utveckling inom Norrköpings centrum ska ske med en blandad bebyggelse med hög arkitektonisk karaktär och kulturhistoriska värden i bebyggelsen ska beaktas. Riktlinjer säger att ytor för park ska förädlas och öka i takt med att invånarantalet stiger.



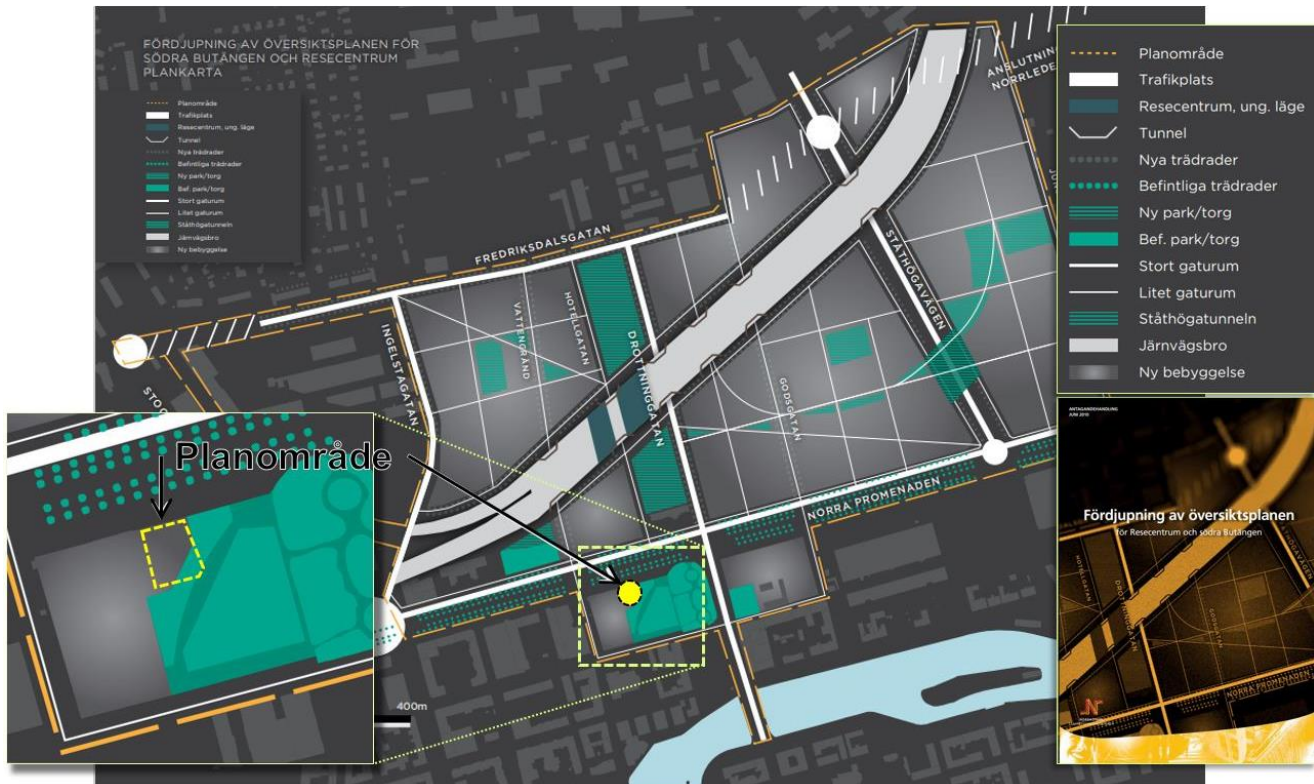
Figur 5. Kartan visar översiktsplanens utvecklingsstrategi för Norrköpings stad och de särskilt utpekade områdena för utveckling. Planområdets ungefärliga läge är markerat med gult. Bild: Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen innebär att ianspråktagande av allmän plats för park med kulturhistoriskt värde permanentas och parkytan minskas. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner om förtätning men följer inte riktlinjer gällande grönstruktur eller riktlinjer för utvecklingsområden som beaktande av kulturhistoriska värden. Detaljplanen motiveras med att den ger bättre förutsättningar för en utåtriktad bottenvåning och den befintliga mötesplatsen, vilket främjar näringsliv som bidrar till stadslivet och social interaktion.

Fördjupning av översiktsplan

Planområdet omfattas av Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Resecentrum och södra Butängen antagen av kommunfullmäktige i juni 2010, se Figur 6. FÖP:en anger att södra Butängen ska omvandlas från industriområde till innerstad med ett nytt resecentrum. En ny stadsfront skapas längs med Norra Promenaden. Promenaderna, parkering och övriga gröna miljöer bör bevaras, vårdas och utvecklas. Fördjupningen av översiktsplanen redovisar utvidgning av kvartersmarken österut med parkmark i viss utsträckning. Planområdet och fastigheterna Stjärnan 15 och 16 markeras på plankartan för fördjupningen av översiktsplanen för nybebyggelse.



Figur 6. Kartan från Fördjupning av översiktsplan för Resecentrum och södra Butängen visar utvecklingsstrategi för Butängen. Bild Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen stämmer överens med fördjupningen av översiktsplanen.

3.2. Riksintressen: 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB)

Förutsättningar

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 rennäringen. 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.

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Riksintressen enligt 3 kapitlet 5-9 §§ MB kan pekas ut för områden som är av speciell betydelse.

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.

Planområdet berör riksintressen för kommunikationsanläggningar för luftfart (3 kapitlet 8 § miljöbalken) samt kulturmiljövård (3 kapitlet 6§ miljöbalken).

Kommunikationer (Luftfart)

Planområdet omfattas av ett flygövningsområde som är av betydelse för totalförsvaret. Norrköping flygplats utgör riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger inom Norrköping flygplats och Råda övningsflygplats influensområde med hänsyn till flyghinder. För att byggnader, inklusive installationer, inte ska utgöra ett hinder för flygtrafik som passerar planområdet, får de inte genomtränga de hinderbegränsade ytorna av +54,7 meter över havet.

Detaljplanens förhållningssätt

Planförslaget medger inte en byggnadshöjd som påverkar riksintresset.

Kulturmiljövård

Förutsättningar

Norrköpings innerstad, där planområdet ingår, är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § Miljöbalken (KE52 Norrköping), se figur 7. Motiveringen av riksintressen lyder:

”Stadsmiljön och industrimiljön kring kraftkällan Motala ström tydligare än någon annan plats i landet speglar den industriella utvecklingen, dess förutsättningar och den miljö detta skapat under särskilt 1600-talet och 1800-talets senare del.” (Ur ”Riksintressen för kulturmiljövården – Östergötlands län (E)” publicerad på Riksantikvarieämbetets hemsida.)



Figur 7. Kartan visar riksintressets omfattning markerat med blått. Planområdes är markerat med en röd prick. Källa: Norrköpings kommun.

Uttryck för riksintresset är bland annat stadskärnan med enstaka bevarade medeltida drag och landets första rätvinkliga rutnätsplan på Saltängen från 1613 samt den dominerande rutnätsplanen från mitten av 1600-talet. Karaktärgivande är den äldre stadens mer småskaliga bebyggelse, kyrkor och offentliga byggnader och den storstadsmässiga stenstadsbebyggelsen från 1800-talets slut samt gaturummens och torgens karaktär och stadens siluett. De allékantade promenaderna och offentliga byggnader, park och planteringar i anslutning till dessa. Järnvägs miljön nämns också som ett uttryck, se Figur 7. Se även avsnitt 4.2 *Bebyggelseområden – Kulturmiljö* och Figur 18.

Detaljplanens förhållningssätt

Den befintliga tillbyggnaden uppfördes som en mindre avvikelse till gällande detaljplan. Denna tillbyggnad har försämrat en redan låg läsbarhet av 1800-talets kvartersstruktur. Byggrätten för den och den planerade tillbyggnad som ges i den aktuella detaljplanen innebär ingen ändring för läsbarheten i praktiken. Detaljplanen motiveras med att den ger bättre förutsättningar för en utåtriktad bottenvåning och den befintliga mötesplatsen, vilket främjar näringsliv som bidrar till stadslivet och social interaktion. För att motverka känslan av ”baksida” ut mot Norra Promenaden, ställs vidare krav gällande utförande av tekniska installationer mot norr.

3.3. Skydd: 7 kapitlet MB

Strandskydd

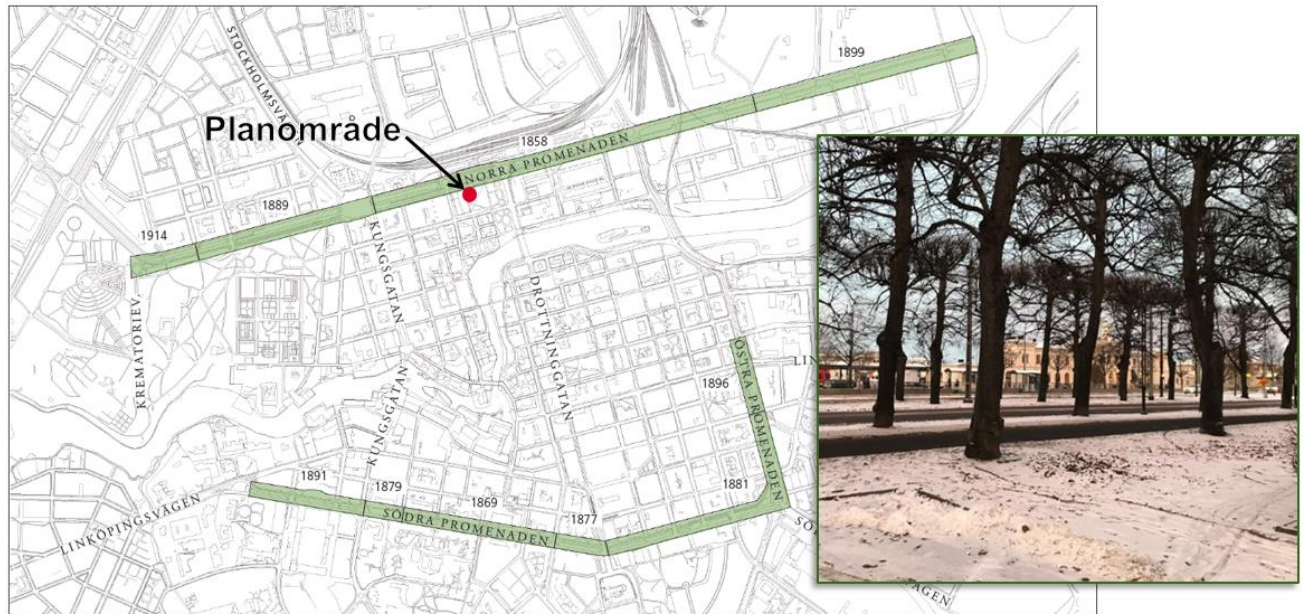
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Biotopskydd

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Biotoper skyddas enligt 7 kapitel 11 § miljöbalken (1998:808) Om en verksamhetsutövare planerar att vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde ska dispens sökas från förbudet hos länsstyrelsen.¹

Planområdet ligger i angränsning till Norra Promenaden. Norra Promenaden innehåller fyra rader med lindar som planterades mellan 1858 och 1914. Se Figur 8. Trädalléerna omfattas också av det generella biotopskyddet. Norra Promenaden ingår i ett byggnadsminnesförklarat objekt som omfattar även stadens andra två promenader, Södra Promenaden och Östra Promenaden. Se även avsnitt 4.2 *Bebyggelseområden – Kulturmiljö*.

¹ Biotopskyddsområden Vägledning om tillämpningen av 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Handbok 2012:1, utgåva 1. Naturvårdsverket. December 2012.



Figur 8. Kartan visar promenaderna i Norrköping. Fotot till höger visar en del av träd-alléerna i Norra Promenaden som ligger strax intill planområdet. Järnvägsstationen är i bakgrunden av fotot. Karta: Topia Landskapsarkitekter. Foto: Jackie Leiby, december 2022.

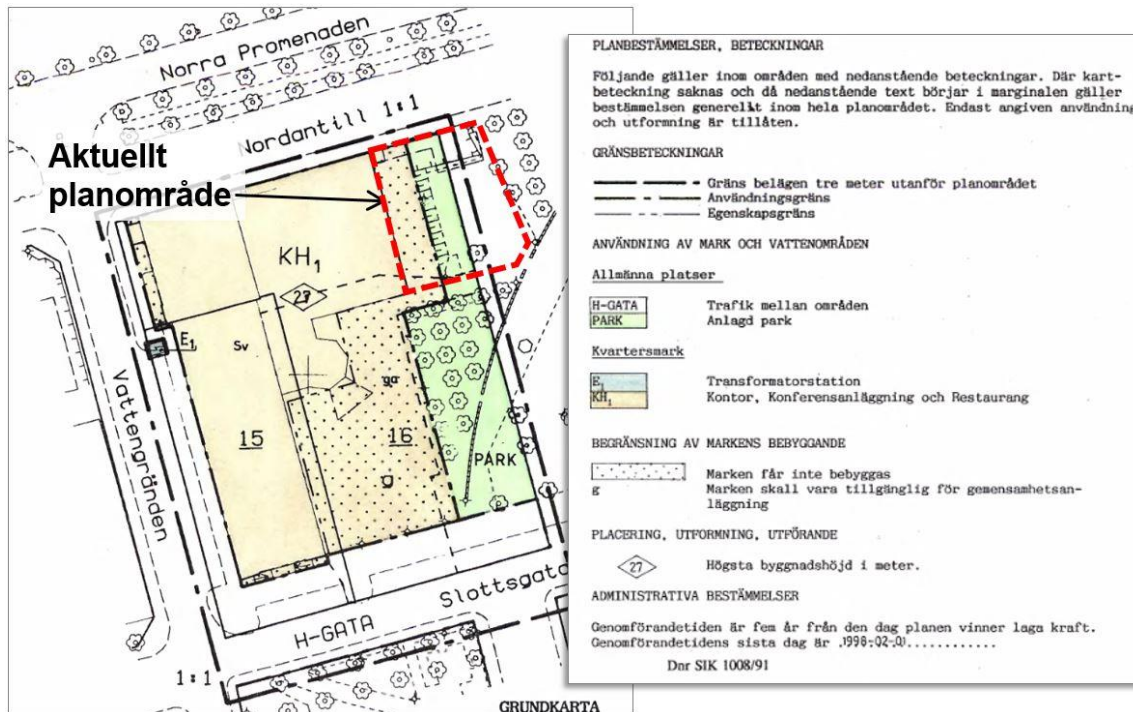
Detaljplanens förhållningssätt

Möjlig tillbyggnad och eventuella framtida schaktningsarbete sker som närmast cirka 16 meter från de närmaste träden i allén och bedöms inte påverka träden i Norra Promenadens alléer.

3.4. Gällande detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas av två gällande detaljplaner.

Detaljplan 22A:3213, *detaljplan för kvarteret Stjärnan inom stadsdelen Nordantill i Norrköpings kommun*, laga kraft 1993-02-01 anger markanvändning kontor, konferensanläggning och restaurang med högsta byggnadshöjd 27 meter. I den östra delen anger planen markanvändning allmän plats, parkmark. Inom kvartersmark som ingår i den aktuella detaljplanen gäller byggnadsförbud, se Figur 9.



Figur 9. Bilden visar ett utdrag ur plankartan för detaljplan 22A:3213. Det aktuella planområdet är inringat med en röd, streckad linje. Källa: Norrköpings kommun.

Detaljplan 22A:1013, stadsplan för del av Norra Promenaden m.m. i Norrköping, fastställd 1961-10-02, anger markanvändning för allmän plats, park och plantering inom den delen som ingår i den aktuella detaljplanen, se Figur 10.



Figur 10. Bilden visar plankartan för detaljplan 22A:1013. Det aktuella planområdet är inringat med en röd, streckad linje. Källa: Norrköpings kommun.

3.5. Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Dåvarande stadsplaneringsnämnden beslutade om ett positivt planbesked för den aktuella detaljplanen den 14 februari 2017, § 40. I sitt beslut den 15 december 2022, § 215, gav samhällsplaneringsnämnden uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Stjärnan 16 och Nordantill 1:1 inom Nordantill i Norrköping.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 16 maj 2023, § 83, beslutade samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 8.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Riktlinjer för Arkitekturstaden

Den 27 augusti 2018 antog kommunfullmäktige ”Arkitekturstaden Norrköping” som innehåller riktlinjer för Norrköpings arkitektur och stadsbyggnad. Sju strategier har tagits fram i riktlinjerna för att säkerställa att det som byggs i Norrköping håller tillräckligt hög arkitektonisk nivå.

- **Arkitekturen ska berika**
När Norrköping växer ska vi alltid ha ett helhetsperspektiv. Arkitekturen ska ta sin utgångspunkt i stadens sammanhang och tillför positiva värden som berikar platsen.
- **Arkitekturen ska respektera sin omgivning**
Ny bebyggelse ska gestaltas i relation till sin omgivning och respektera var tids arkitektur. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till arkitektoniska kvalitéer hos omgivande bebyggelse.
- **Arkitekturen ska stärka kulturarvet**
När vi utvecklar Norrköping ska vi förvalta såväl det befintliga som det framtida kulturarvet på ett klokt, men samtidigt innovativt sätt. Det ska vara tydligt avläsbart vad som är gammalt och vad som är nytt. Detta gäller såväl vid nybyggnation som vid tillbyggnad/ombyggnad av befintliga hus.
- **Arkitekturen ska ha ett formspråk med hög kvalitet**
Nya byggnader och platser ska vara goda representanter för vår tids arkitektur. Hög arkitektonisk kvalitet med omsorg om detaljerna ska eftersträvas, oavsett läge i staden.
- **Arkitekturen ska främja social integrering och interaktion**
Norrköping ska vara en integrerad och blandad stad där människan är i fokus. Arkitekturen ska fånga stadens mångfald. Detta ska ske genom medveten planering av funktioner i bebyggelse och stråk så att naturliga mötesplatser skapas.

- **Arkitekturen ska främja stadslivet**

När vi förtätar staden ska vi skapa gynnsamma förutsättningar för stadslivet. Med omsorgsfullt utformade, utåtriktade bottenvåningar och mötesplatser i stadsrummet blir miljön inbjudande, trivsamt och tryggt.

- **Arkitekturen ska åldras vackert och värdigt**

I Norrköping ska vi bygga ekonomiskt, socialt, funktionellt och estetiskt hållbart samt miljö- och klimatomständigt bra. Ekonomiskt – inte snålt.

Detaljplanens förhållningssätt

Byggnadernas gestaltning regleras i detaljplanen så att de ska anpassas till den befintliga byggnationens 1960-tals formspråk. Detaljplanen främjar stadslivet, social integrering och interaktion genom att bättre förutsättningar ges för en utåtriktad bottenvåning och den befintliga mötesplatsen. Byggrätter för tillbyggnad och för uteservering försämrar möjligheten att återskapa historiskt värdefulla parkmiljö och stråk som skulle kunna göra kulturmiljön mer läsbar.

Riktlinjer för hållbar dagvatten

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. Riktlinjerna är indelade i fem områden, som sammanfattas nedan.

1. **Dialog, samarbete och en tydlig ansvarsfördelning**

Dagvattnets flöde och innehåll påverkas av många aktiviteter inom ett avrinningsområde. De berörda aktörerna behöver ha kännedom om hur de påverkar dagvattnet och vilket ansvar de har.

2. **Bebyggelse med en effektiv, robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering**

Genom att ta fram rätt underlag tidigt i planerings- och projekteringsprocesser kan dagvattenhantering och bebyggelsen anpassas och synergieffekter finnas. Grundläggande förutsättningar såsom markens karaktär, recipientens känslighet och det framtida dagvattenflödets egenskaper behövs som underlag.

3. **Alla bidrar till att ta hand om dagvattnet**

Med olika åtgärder och hänsyn längs vattnets väg kan vi komma närmare vattnets naturliga kretslopp, från det att regnet faller på marken till dess att vattnet når recipienten. Alla ska bidra till och säkra omhändertagande av de första 10 millimeter regn nära källan, hantering av extrema regn, skydd av

bebyggelsen med avrinningsvägar och tillfälliga översvämningsytor. Alla ska ha en förberedelse och beredskap för katastrofala regn.

4. **Friska kustvatten, sjöar, vattendrag och grundvatten**

För att säkra att miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås och bidra till skydd av recipienter ska arbete göras för att begränsa föroreningarna i dagvattnet, till exempel genom att rena eller fördröja dagvattnet, för att bidra till att uppnå en god status hos recipienten och för att skydda naturvärden.

5. **Dagvatten som en tillgång i den bebyggda miljön**

Dagvattenhantering ska bidra till att koppla ihop bebyggelsens blåa och gröna strukturer. För att skapa möjligheter att integrera dagvattenhantering i bebyggelsen ska dagvattenhantering skapas som berikar gestaltningen av stadsmiljön, till exempel genom att anlägga öppna dagvattenanläggningar på allmän platsmark och använda dagvatten för bevattning av gatuträd och planteringar.

Detaljplanens förhållningssätt

Dagvatten från planområdet kommer att behöva avledas till Nodra AB:s ledningsnät till följd av att det till största del utgörs av hårdgjorda ytor och marken har en låg genomsläpplighet. Detaljplanen regleras, till delar, med planbestämmelser avseende infiltrationsyta. Dock kommer inte denna yta kunna hantera dagvatten som LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), ytan kan ses ha viss effekt sett till mindre regn och till del bidra till en mindre fördröjning. Huvudskälet för detta är dock att ge bättre förutsättningar för omgivande träd.

Riktlinjer för klimatanpassning

Kommunen har tagit fram riktlinjer för klimatanpassning år 2020 som sätter ramarna för klimatsanpassningsarbete i Norrköpings kommun. Ekosystembaserad klimatanpassning är grunden för klimatanpassningsarbete i Norrköping. Riktlinjen ligger i linje med den nationella strategin.

Kommunens grundläggande principer berör säkerställande av kunskapsnivå, ambitionsnivå och prioriteringar i arbetet. Utöver de grundläggande principerna finns även fokusområden för arbetet, bland annat Hälsa och välmående, Infrastruktur och tekniska försörjningssystem, Bebyggelse, byggande och samhällsplanering, Areella näringar, besöksnäring och natur olyckor, Biologisk mångfald samt kultur- och naturmiljö.

I klimatanpassningsarbetet är det särskilt viktigt att hantera

- en kombination av ett hundraårsflöde i Motala ström och hög vattennivå i Bråviken.
- ett hundraårsregn (extremt regn).
- höga temperaturer.

Naturbaserade lösningar ska användas i första hand för att minska effekterna av klimatförändringar. Viktiga verksamheter inom hela kommunen ska skyddas. Med

avseende på översvämningsfrågan ska anpassning av bebyggelse säkerställas bland annat genom att kommunen planerar för och bygger flexibla lösningar och konstruktioner samt anpassar bebyggelsen för att kunna hantera större nederbördsmängder. Detta görs till exempel genom att utforma allmänna platser som multifunktionella ytor och undvika att bygga i lågpunkter.

Detaljplanens förhållningssätt

Befintlig och planerad bebyggelse och uteservering blockerar inga viktiga rinnvägar för dagvatten. Åtgärder för att fördröja dagvatten vidtas vid detaljplanens genomförande. Området är omgivet av parkmark som innehåller flera träd. Trädens skugga bidrar till att sänka höga temperaturer inom parken och planområdet.

4. Förutsättningar och förändringar

4.1. Mark- och vattenanvändning

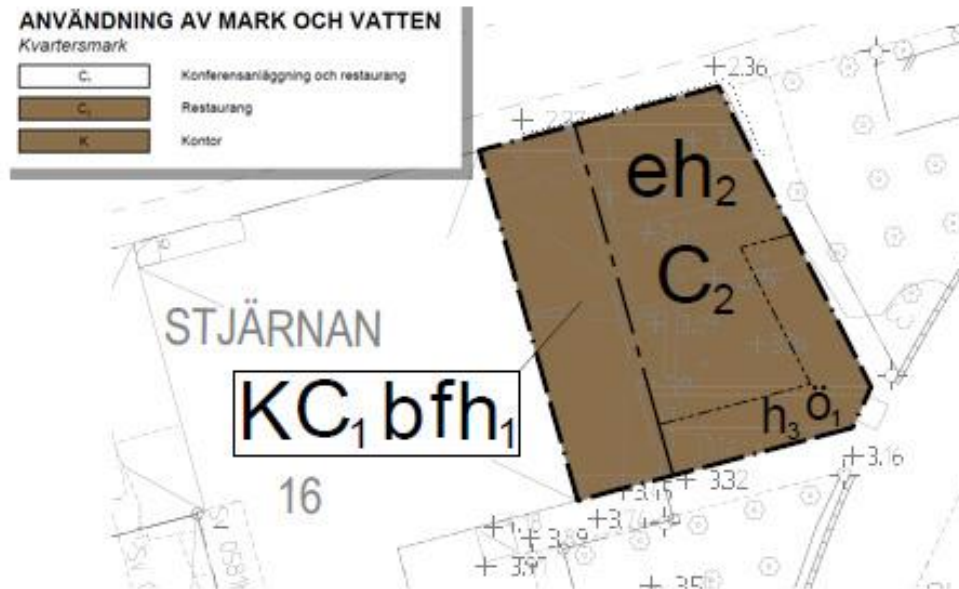
Befintlig användning

Inom hela planområdet används marken i nuläge för restaurang och tillhörande uteservering. Uteserveringen ligger inom parkmark idag och har tillstånd för sommarsäsongen, men parkområdet har varit ianspråktagen och endast tillgänglig för restaurangbesökare året runt i flera år.

Föreslagen användning

Detaljplanen ger möjlighet för användning för restaurang (C₂) inom den östra delen av planområdet, se Figur 11. Inom planområdets västra del medges kontor, konferensanläggning och restaurang (KC₁). Den tillåtna markanvändningen i den västra delen syftar till att stämma överens med användningsändamål som medges i gällande detaljplan. Inom den östra delen av planområdet är syftet att möjliggöra för nuvarande användning som restaurang, liksom fortsatt användning som uteservering. Inom område C₂ möjliggörs för en byggrätt om 150 kvadratmeter byggnadsarea samt en mindre, enklare, kompletterande byggnad på 30 kvadratmeter byggnadsarea. Inom planbestämelseområdet kan också verksamheter såsom exempelvis café eller glasskiosk bedrivas. Föreslagen användning möjliggör för uteservering som kompletterar en annan ordinarie verksamhet, till exempel den intilliggande restaurangen.

Läs mer om bebyggelsens gestaltning och utformning i avsnitt 4.2 *Bebyggelseområden*.



Figur 11. Utsnittet från detaljplanen visar planområdet med användningsändamål. Karta: Norrköpings kommun.

Reglering på plankartan

Användning av mark och vatten Kvartersmark

KC₁ (Kontor, Konferensanläggning och restaurang.)

Beteckningen medger en användning som är anpassat till markanvändning som medges i gällande detaljplan för resterande del av fastighet Stjärnan 16.

C₂ (Restaurang) Restaurang (i beteckningen ingår även möjlighet att anordna en uteservering).

4.2. Bebyggelseområden

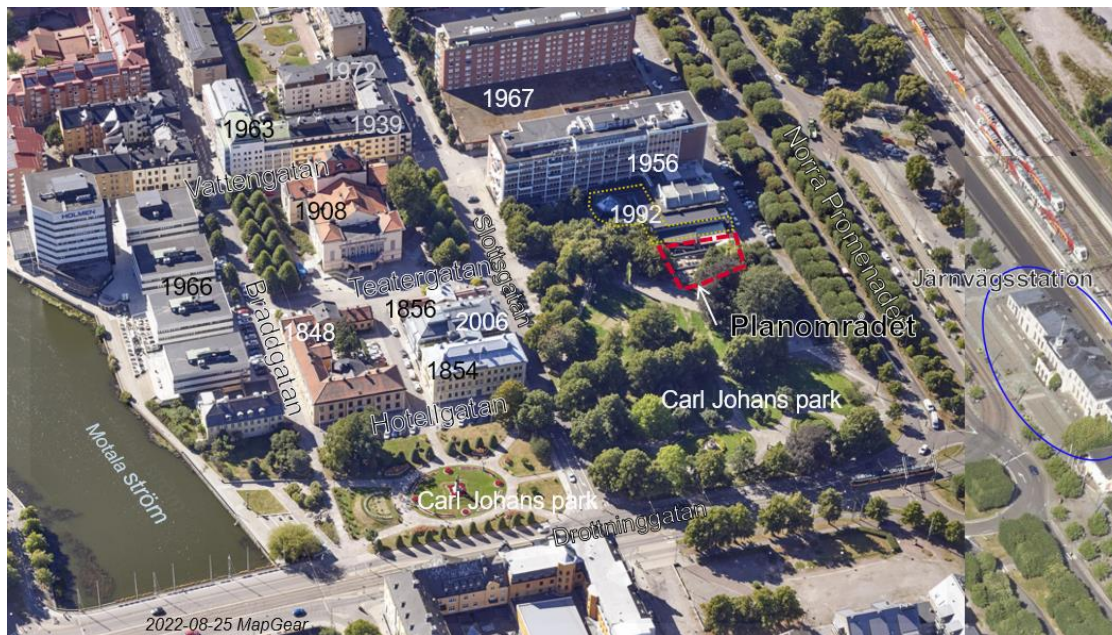
Bebyggelsens karaktär och karaktärsdrag

Nuvarande bebyggelse

Planområdet ligger centralt i Norrköping där den täta stadsbebyggelsen präglas av 1800-talets kvartersstruktur och 1600-talets rutnät. Den omgivande bebyggelse har en representativ karaktär, för att möta de som anländer till Norrköpings järnvägsstation, som ligger intill Norra Promenaden och i fonden på parkområdet och Drottninggatan, den centrala stadens viktigaste stråk, se Figur 12.

Bebyggelsen i de omgivande kvarteren har en blandad skala och ålder. Byggnader från 1800-talet i en till tre våningar med putsade, gula fasader blandar sig med byggnader från 1900-talets mitt i fyra till nio våningar. Både med platta tak, sadeltak och

indragna takvåningar och indragna bottenvåningar. 1900-talets bebyggelse har både putsade fasader, tegelfasader och fasader med tydliga horisontella fönsterband. Fasadernas kulörer är olika nyanser av vit, gul, rött och terrakotta.



Figur 12. Flygfotot som är taget med utsikt mot väster, visar planområdet, inringat med en röd linje, och en mångfald av byggnadstyper och åldrar i planområdets omgivning. Foto: MapGear 2022. Fotot har kompletterats med text och grafik av Norrköpings kommun.

Byggnaden som ligger i direkt anslutning till planområdets västra gräns är ett typiskt exempel av 1950-tals arkitektur med ett storskaligt skivhus placerad vinkelrätt mot Norra Promenaden. Skivhuset har åtta våningar och en indragen takvåning. Skivhusets fasader är av betong och tegel med inslag av puts. Vid sidan om skivhuset står en låg byggnad som påminner om en paviljong med sitt tält-liknande del av taket som reser sig upp från ett för övrigt platt tak utan taksprång, se Figur 13. Taken på skivhuset är platta och utan utkragande taksprång. Ytterväggarna är utförda av stål och glas. På 1990-talet kompletterades byggnaden med nya entrébyggnader och en spetsig triangelformad profil på den låga byggnadens bottenvåning, se Figur 14.



Figur 13. I denna vy mot väster syns det höga skivhuset i bakgrunden och restaurangen med uteserveringen längst fram till höger i bilden. Foto: Jackie Leiby, februari 2023.



Figur 14. Till vänster i fotot syns en av de nya entrébyggnaderna i avvikande stil från 1990-talet. Till höger visas en detalj på den kompletterande spetsiga profilen, som byggdes samtidigt. Foto: Jackie Leiby, februari 2023.

Restaurangens befintliga tillbyggnad ligger längs med planområdets västra gräns och den låga byggnadens östra fasad. Se Figur 16. Tillbyggnaden är utförd med stora glaspartier inramade med vitmålad träpanel och försedd med pulpettak med en mellanbrant lutning. Taksprånget är generöst. En mindre byggnad som innehåller kök och bar står på uteserveringens östra del. Byggnadens väggar består av en nedre del, som utgörs av en serveringsbänk inklädd med glasskivor, och en öppningsbar övre del,

som består av en rullgardin i metall (när inte verksamhet bedrivs). Byggnaden har ett valmat tak klätt med betongpannor och försett med djupa taksprång på alla sidor, se figur 15.



Figur 15. I foto syns kök- och barbyggnaden så väl som järnstaket. Foto: Norrköpings kommun, december 2022.



Figur 16. Till vänster syns restaurangens tillbyggnad. Bilden till höger visar uteserveringens yta, det hopfällda markistaket och serveringspaviljongen. De nedre fotona visar den norra delen av uteserveringen med den gamla betongmuren och takkonstruktion. Foton: Norrköpings kommun, januari-februari 2023.

Uteserveringens yta är belagd med marksten och inhägnat med ett gjutjärnsliknande räcke på de två sidorna mot parken. En betongmur, som är mellan 0,3- 0,7 meter hög, löper längs med uteserveringens sida mot norr och cirka en tredjedel av sidan mot öster. Längs med sidan mot Norra Promenaden finns en oisolerad sadeltakskonstruktion. Glaspartier med ljusblåa, ogenomskinliga delar nertill skapar en vägg mot norr och delvis mot öster. Glaspartierna vilar på den gamla betongmuren. Resterande del av uteserveringen täcks av ett markistak som kan dras in och fällas ut vid behov, se Figur 16.

Förändringar

Inom område med markanvändning kontor, konferenslokal och restaurang (KC₁) ges den befintliga och planerade tillbyggnaden en byggrätt. Befintlig tillbyggnad blir på så sätt planstöd. Byggrätt om cirka 260 kvadratmeter ges inom KC₁. En byggrätt om 150 kvadratmeter som motsvarar nuvarande delar som, genom tidsbegränsade bygglov, finns på platsen idag och tillhör uteserveringen med användningsändamål restaurang (C₂) ges. För att skydda övriga delar av uteserveringen från sol och regn finns möjlighet att uppföra enklare konstruktioner. Dessa kan till exempel utgöras av markistak. För att betraktas som bygglovsbefriade åtgärder ska dessa vara öppningsbara, oisolerade och utan täta väggar eller räcken. Dessa ska ses som mer av tillfällig karaktär. Syftet är att behålla en öppen karaktär, där uteservering kan ses som ett komplement till verksamheten.

Ut mot Götaparken i söder och öster medges för mindre byggnad om 30 kvadratmeter, som ska vara av lättare och enklare karaktär. Till sin karaktär ska denna byggnad uppfattas som ett komplement till övriga och utföras med en grundläggningsform som endast ger mindre påverkan på marken. Grundläggning ska utformas på så sätt att schaktning eller utgrävning ska undvikas.

Reglering på plankartan

Höjd på byggnadsverk och Utnyttjandegrad

Inom KC₁ (Kontor, konferensanläggning och restaurang) ges möjlighet att bebygga hela ytan. Inom en del av C₂ (Restaurang) regleras största byggnadsytan till 150 kvadratmeter, med bestämmelsen **e**. Utöver **e** bestämmelsen inom C₂, medger även egenskapsområde i sydöst för mindre byggnad av enklare och lättare karaktär, byggrätten begränsas här till 30 kvadratmeter. Totalt inom C₂ ges byggrätt för 180 kvadratmeter. Höjden på byggnader begränsas till höjd som motsvarar en våning genom reglering av nockhöjden genom bestämmelser **h₁**, **h₂** och **h₃**.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet omges av flera byggnadsminnen samt parkområden och byggnader med höga kulturhistoriska värden. Se Figur 17. Den befintliga byggnaden inom

fastigheterna Stjärnan 15 och 16 bedöms ha värden av klass 3 (gul), där bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Sådan bebyggelse omfattas av varsamhetskravet i 8 kapitel 17 § Plan och bygglagen (PBL).

I närheten av planområdet ligger flera byggnadsminnen, bland annat Norra Promenaden, järnvägsstationen och teatern. Planområdet ligger i direkt anslutning till den allmänna platsmarken som omfattar Norra Promenaden. Norra Promenaden är ett byggnadsminne som sträcker sig från kvartersmark till kvartersmark. Fasader som placeras mot byggnadsminne måste utformas med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Ut mot Norra Promenaden tillkommer reglering avseende tekniska installationer. Dessa ska vara indragna från gatan och utföras så att synligheten minimeras från norr, detta så att fasaden ges en mer omhändertagen gestaltning så att känsla av "baksida" inte skapas. Åtgärder som utförs inom byggnadsminnets område är tillståndspliktiga enligt 3 kapitlet 1 § kulturmiljölagen (1988:950), ansökningar hanteras av Länsstyrelsen.

En antikvarisk förundersökning har genomförts. Fredriksson arkitektkontor AB fick i uppdrag av fastighetsägaren Klöver AB (numera Corem Ström HB) att redogöra för miljöns historik samt kulturhistoriska värden, förutsättningar och kvaliteter som kan tillvaratas i en antikvarisk undersökning.

I detaljplanen föreskrivs gestaltningskrav avseende nytillkommande byggnation, för att nya delar ska harmonisera med omgivningen och befintlig arkitektur inom kvarteret. Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Se avsnitt 3.2 *Riksintressen - Kulturmiljövård* för mer detaljerad beskrivning.

Historik

Redan på 1640-talet lades rutnätet ut för nya delar av staden norr om Motala ström. Den växande industrin under 1800-talets mitt gav trånga och smutsiga stadsmiljöer i Sverige och Norrköping. Parkområdet i planområdet och dess närhet samt Norra Promenaden skapades under 1850- och 60-talet i enlighet med ett nytt stadsplaneideal som var ett uttryck för missnöjet med den allt smutsigare industristaden och en åtgärd för att förbättra stadsmiljön. Järnvägsparken, som omfattade den norra delen av nuvarande Carl Johans park, var klar under 1860-talet. När järnvägsstationen byggdes år 1866 placerades stationen i fonden på denna stadspark och en rak axel skapades som skar från stationens entré genom parken och Carl Johans torg och ut mot Motala ström och centrala staden. Järnvägsparken utvidgades åt öster med Svea parken och åt väster med Götaparken år 1874. De tre parkområdena utformades i den tyska trädgårdsstilen med symmetriska former och runda eller avlånga blomsterrabatter. 1887 omvandlades Carl Johans torg till park och ett sammanhängande parkstråk från järnvägsstationen fram till Motala ström skapades.

Rutnätet från 1600-talet gav ramarna för den form som Kvarteret Stjärnan fick under 1870-talet. Under 1850-talet byggdes en gästgivargård och ett hyrkuskverk i kvarteret Stjärnan, strax sydväst om planområdet. Bebyggelsen bildade en sluten gård. Norr om gästgivargården anlades en parkyta med ett formspråk lika parken öster om den. Under 1870-talet flyttades det så kallade Kakuset till parken norr om gästgivargården från

Figur 18. Kartan ovanför är från 1879 och visar 1800-talets kvartersstruktur, parkmiljöer och gästgivargården som fanns strax intill planområdet. Planområdet är inringat med en gul, streckad linje. Den befintliga byggnaden i nuvarande fastigheter Stjärnan 15 och 16 är inritad

med en röd, streckad linje. Kvarteret Stjärnans ursprungliga utbredning är inringat med en ljusblå, prickad linje. Källa: Norrköpings kommun.

År 1947 uppläts tomten i den östra delen av det historiska kvarteret Stjärnan till Byggnadsföreningen Folkets Hus. Gästgivare gården, stallen och Kakhuset revs för att ge plats för ett modernt åtta våningar högt skivhus. Med en placering som bröt fullständigt mot tidigare bebyggelsemönster. Under 1950-talets senare del byggdes skivhuset där det fanns lokaler för flera fackförbund, Stadsbiblioteket och Folkvandvården med mera. Den lägre byggnadskroppen som placerades intill parken innehöll en samlingssal, restaurang och bowlinghall. Göta parken fick en ny gestaltning med kvadratiska former, men flera av de äldre parkträden var kvar. I anslutning till restaurangen i den låga byggnaden anordnades en kiosk, musikpaviljong och uteservering.

Under 1990-talet gjordes ändringar i både byggnaden och parkmiljön. Götaparken kompletterades med Olof Palmes plats och fick den gestaltning den har i nuläget. På grund av ekonomiska problem sålde Folkets Hus fastigheten och arbetarrörelsen lämnade kvarteret Stjärnan. Den lägre byggnaden byggdes till och en ny sexkantig entrébyggnad byggdes mot skivhusets östra fasad. Utescenen revs och uteserveringen utökades och hägnades in.



Figur 19. I fotot till vänster syns hyrkuskverket som stod läng med Slottsgatan (Källa: Digital museum, år okänt). Till höger syns Kakhuset och den omgivande parkmiljön som det såg ut på 1940-talet. Källa: Norrköpings stadsmuseum.



Figur 20. Fotot till vänster visar skivhuset, den låga byggnaden, uteserveringen och den omgestaltade parkmiljön som det såg ut på 1960-talet, i en vy mot nordväst. Fotot till höger visar en detaljbild på den låga byggnaden och en scen till höger i bilden. Källa: Norrköpings stadsmuseum.

Värdebeskrivning och bedömning

Carl Johans park utgör stora kulturhistoriska värden. Värdet ligger i att den speglar stadsplaneideal under 1800-talets andra hälft och Norrköpings ambitioner som park- och trädgårdsstad. Parken anses vara Sveriges bäst bevarade järnvägsarkitektur från denna epok. Läsbarheten av Götaparken är idag låg och parkens ursprungliga gestaltning har gått förlorad. Det som är kvar är den gröna ytans placering och utbredning som visar på platsens långa kontinuitet som planlagd park samt ett antal äldre mycket värdefulla träd som visar spår från parkens ursprungliga gestaltning. Träden utgörs av tidstypiska arter som en gulbrokig ask, en bok och en blodbok.

Skivhuset och den låga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Värdet är ett samhällshistorisk värde som är kopplat till berättelsen om utvecklingen av Folkets Hus rörelsen och de kommunägda medborga – och kulturhusen sprungna ur det sena 1800-talets arbetarrörelse. I Norrköpings Folkets Hus tydliggjordes stadens ambitioner och den starka arbetarrörelsen framför allt i byggnadens väldiga storlek och dess framträdande läge i stadsbilden, men även i konstnärlig utsmyckning såväl interiört som i utemiljön. Det tidigare folkets hus har ett lokalhistoriskt värde.

Ändringarna och tillbyggnader som har gjorts på 1990-talet har gjort det tidigare Folkets Hus mindre läsbar. Skivhuset är ett tydligt exempel på dåtidens nya stadsplaneideal och utgör ett tidstypiskt exempel på en större multifunktions stadsbyggnad. Den lägre byggnadskroppen bedöms vara så pass förvanskad att få arkitekturhistoriska värden kan tillskrivas byggnaden. Takets form samt byggnadens höjd överensstämmer relativt väl med den ursprungliga byggnadens tak och höjd.

Hänsyn

De element som ska tillvaratas är:

- Den lägre byggnadskroppens begränsade höjd och volym i relation till skivhuset.
- Platsens parkkaraktär.

Förändringar

I syfte att åstadkomma en gestaltning av nya byggnader som är varsam och tar hänsyn till kulturmiljön ska tillbyggnad till huvudbyggnaden och nya byggnader utformas för att harmonisera med den låga byggnadskroppens ursprungliga färgsättning, platta tak och lätta fasader med stora glaspartier som var typiska för 1960-talets arkitektur, se Figur 21. Fasader på nya byggnader ska utföras med glas och stål. De uppglasade fasaderna kan med fördel delas in större rektangulära partier samt långsmala horisontella och vertikala band. Delar av partierna bör utföras i tätt skivmaterial eller ogenomskinligt glas i ljusgrå, ljusblå och mörkblå kulörer.



Figur 21. Fotot till vänster visar den låga byggnadens ursprungliga fasad, med glaspartier och indelning med smala horisontella och vertikala remsor. Till höger i fotot till höger syns den gamla utescenen med ett platt tak. Källa: Norrköpings stadsmuseum.

Taket på tillbyggnad till huvudbyggnaden utformas för att knyta an till den ursprungliga låga huvudbyggnadens gestaltning. Taket ska vara platt eller med en mycket flack lutning och avslutas med en markerad sarg eller vindskiva i liv med fasaden, utan något utkragande taksprång.

Nya fristående mindre byggnader inom området för uteserveringen (C₂) ska knyta an till formspråket som det svunna utescentaket och kiosken hade, med ett platt tak som ger intryck av att sväva ovanför marken, uppburen av nätta stålpelare. Tak på dessa byggnader kan utformas med ett mer generöst taksprång. Färgsättning och takmaterial ska harmonisera med färg och material som är tidstypiskt för 1960-talet. Tekniska installationer ska placeras och utföras på sådant sätt att de inte synliggörs från Norra Promenaden. Tak ska täckas med papp eller falsad plåt. För sin funktion kan delar av byggnader behöva göras öppningsbara, om detta sker så ska öppningsbara delar utföras och anpassas i enlighet med planbestämmelserna och gestaltningskraven.

Väderskydd som är avsedda att skydda uteserveringens bord och stolar mot sol och regn ska ges en enkel, öppen och luftig karaktär, till exempel som markiser eller någon annan lättare konstruktion utan väggar. Markistak, eller motsvarande, ska utföras utan

reklamtryck med en omhändertagen gestaltning. Färgskalan ska harmonisera med kulörer som är tidstypiska för 1960-talets arkitektur.

Reglering på plankartan

Begränsning av markens bebyggande

För att bevara den öppna karaktären, begränsas möjligheten att uppföra byggnader inom område för restaurang (C₂) genom bestämmelse **e** samt egenskapsbestämmelser. Detta för att knyta an till områdets parkkaraktär.

Höjd på byggnadsverk

Byggnadens höjd anpassas till sin omgivning genom reglering av nockhöjden med bestämmelser **h₁**, **h₂** och **h₃**.

Takvinkel, Utformning

Reglering av nya byggnaders gestaltning görs genom generella bestämmelser som reglerar takens vinkel samt takens och fasadernas utformning och material. Samt specifik bestämmelse avseende utformning av tekniska installationer mot Norra Promenaden, i norr.

Planområdet och närområdets innehåll

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga bostäder. De närmaste kvarteren som ligger väster om innehåller cirka 600 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus.

Förändringar

Inga bostäder tillkommer.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Inom planområdet finns en befintlig restaurangverksamhet. Inom kontorshuset i nära angränsning till planområdet finns lokaler för kontorsverksamhet och vård. Stora teatern ligger söder om planområdet, såväl som flera andra kontorshus, butiker och restauranger. Inga skolor finns i planområdets närhet.

Förändringar

En utökning av restaurangverksamhet bedöms medföra cirka fem nya arbetstillfällen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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.

Restaurangen har god tillgänglighet. Övervägande del av uteserveringen är tillgänglighetsanpassad.

Förändringar

Ny tillbyggnad och uteservering tillgänglighetsanpassas enligt kommunens riktlinjer samt ska följa Boverkets byggregler. Inom användning ”restaurang” ryms ett flertal funktioner inom användningsbestämmelsen. Om det exempelvis tillkommer restaurangkök och toaletter kommer en rad tekniska krav att följa med detta. Detta kan innebära exempelvis krav på avlopp, fettaskiljare och ventilation samt annan typ av tekniska installationer. Kravet på tillgänglighet kan också komma att förändras vid förändrad användning.

4.3. Mark och natur

Markens beskaffenhet

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt plant men lutar svagt neråt från cirka +3,5 meter över havet i söder till cirka + 2,3 meter i norr. Med undantag för en mindre plantering med buskar är markytan inom planområdet hårdgjord, dels med den befintliga tillbyggnaden och dels med en beläggning av marksten.

Geoteknisk utredning har gjorts år 1992 av Hylanders geo byrå AB inom fastigheten Stjärnan 16 strax väster om planområdet i samband med tillbyggnad till den befintliga byggnaden. Jorden består överst av cirka 2,0 meter fyllning med i huvudsak lera, silt och sand. Därunder följer lös-halvfast lera ned till 17 meters djup. Fast botten nåddes inte vid undersökningstillfälle. Hejarborring som utfördes 1948 inom den västra delen av fastigheten Stjärnan 16 visar att bergytan ligger mellan 28 och 32 meter under markytan. Grundläggning av befintlig huvudbyggnad har skett med pålar. Marken inom planområdet och området intill är sättningsbenägen.

Grundvattenyta ligger cirka 2,5 meter under markytan. Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara mot Motala ström, det vill säga sydsydost.

Förändringar

Vid den befintliga byggnaden, i anslutning till planområdets västra gräns, medges för att bygga till med en tillbyggnad i en våning. Inom planområdets östra del medges för att uppföra byggnation om 150 kvadratmeter byggnadsarea, som envåningsbyggnader.

Inom egenskapsområde i sydöst begränsas markanvändningen till att endast möjliggöra för lättare och enklare byggnad, med krav på att endast mindre påverkan på marken kan medges. Genom att begränsa byggnadens vikt och grundläggning ska i möjligaste mån dess påverkan på marken minimeras.

Grundläggning av nya tillbyggnader och byggnader kan påverka omgivande byggnadernas grundläggning. Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan en detaljerad geoteknisk utredning komma att krävas, som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera. Det kan komma att krävas förstärkningsåtgärder såsom lättfyllning eller pålar, för att motverka oönskade sättningar. En kontrollplan ska tas fram, som omfattar omgivningspåverkan på närliggande byggnader med mera.

Natur

Förutsättningar

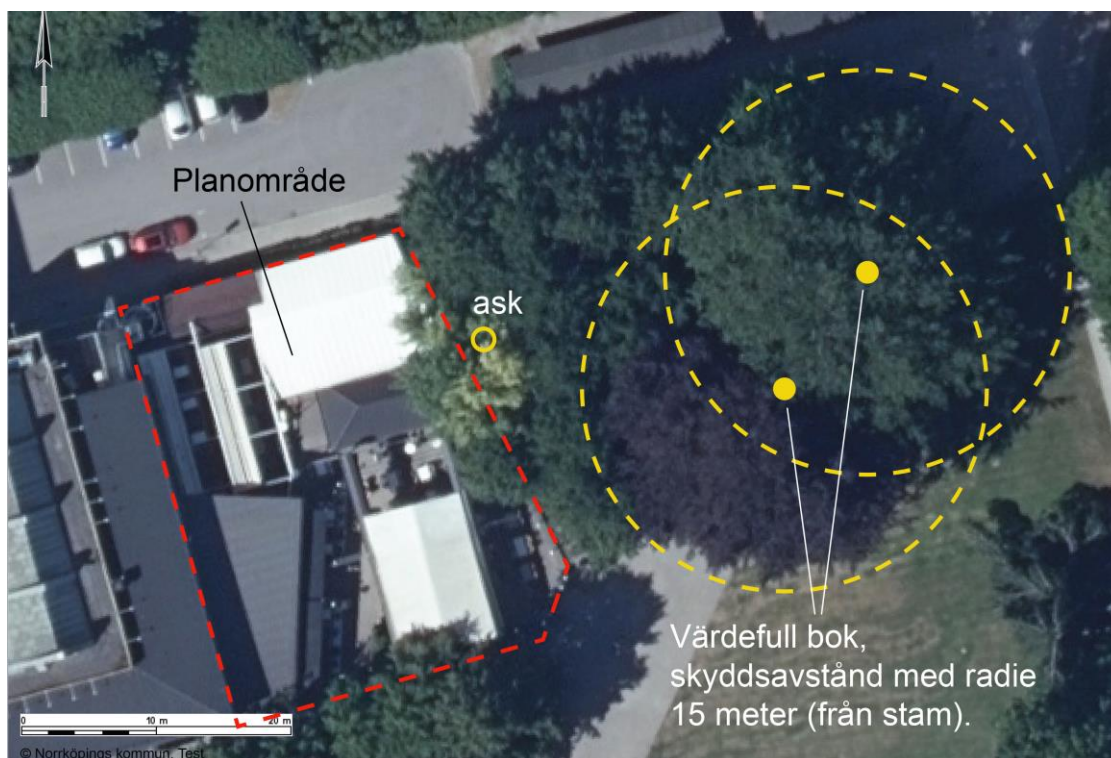
Inom planområdet finns ingen värdefull natur eller värdefulla träd. Planteringar med buskar finns längs planområdets norra gräns. Några mindre dekorativa planteringar med buskar finns utspridda inom planområdet, se Figur 22.

Planområdet omges av Götaparkens planteringar i söder och i öster samt av Norra Promenadens trädalléer i norr, som är biotopskyddade. En dokumentation av 34 av parkens träd som finns i planområdets nära omgivning har gjorts i mars 2023. De allra flesta av träden är parklindar som planterades år 1987. Lindarna har idag inga identifierade höga naturvärden. Tre särskilt skyddsvärda träd har identifierats som står nära planområdet, se Figur 23. Strax intill planområdets östra gräns stod tidigare en ovanlig gulbrokig ask som planterades år 1865. Cirka 20 meter längre österut står en bok och en blodbok som planterades år 1830 respektive 1855. Trädens värde ligger i deras grova stamdiameter och deras ålder.

Gällande asken har en trädbesiktning utförts (2023-08-08), som kommit fram till att trädet har en spridd röta och ihållighet i mitten av trädet. Vid resistografproverna (borrprov som redovisar noggrann information om trädets insida, till exempel eventuella skador) visar det sig att mängden frisk ved går ner till cirka 14 procent med dålig avgränsning mot rötan på södra och västra sidan. Trädet står skyddat från andra träd i parken, men med tanke på den bristfälliga mängden frisk ved i kombination med trädets placering intill en under perioder rikligt befolkad uteservering rekommenderas att trädet fälls. Efter att den nu aktuella utredningen har genomförts, tog Norrköpings kommun beslut om att trädet ska fällas. Byggnation och markåtgärder i trädets närhet, befaras ha bidragit till trädets skador.



Figur 22. I foton syns markbeläggningen och de små, dekorativa planteringarna i bilden till vänster. Häcken vid planområdet norra gräns i bilden till höger. Planteringarna är inringade med gröna, streckade linjer. Foton Norrköpings kommun, februari 2023 och december 2022.



Figur 23. I fotot ovan syns de två värdefulla bokträden samt askträdet. Planområdets gräns markerat med en röd, streckad linje. Foto: Norrköpings kommun, 2021.



Figur 24. Fotot visar promenadvägen intill Olof Palmes plats, centralt i bild ses de skyddsvärda bokträden (se även figur 23). Foto Jackie Leiby 2023-03-07.

Ett skyddsområde på 15 meters radie, mätt från stammens mitt, rekommenderas för de två bokträden, se figur 23, vilket uppnås då aktuellt planområde med sin byggrätt ligger utanför detta skyddsområde. Dessa träd har även ett mycket högt kulturhistoriskt värde eftersom de är bland de få kvarlevor som finns av Götaparkens ursprungliga utformning och gestaltning. Se även kapitel 4.2 *Bebyggelseområden – Kulturmiljö* och kapitel 4.4 *Friytor* för mer information om parken och dess kulturhistoriska värde.

Förändringar

För att begränsa framtida skador på träden i parken, tillförs plankartan en yta mot söder och öster som begränsar markens nyttjande. Ytan som är 4,5 meter bred och löper längs delar av den östra och södra plangränsen, utgör cirka 140 kvadratmeter. Inom detta område kan endast mindre byggnad, med mindre påverkan på marken, uppföras. Denna byggnad ska till sin karaktär utföras som en lättare och enklare konstruktion, som inte belastar marken i större utsträckning eller kräver omfattande schaktning. Byggrätten inom denna yta begränsas till 30 kvadratmeter. För att säkerställa trädens fortsatta vitalitet och skydda deras rötter, föreskrivs också krav på infiltrationsyta. Inom denna yta ställs vidare krav på viss växlighet. Skyddsåtgärder för den gulbrokiga asken krävs inte, då denna har dömts ut under planarbetet.

Uteserveringen har idag hårdgjord markbeläggning som påverkar trädens växtförutsättningar negativt. Förutsättningarna bedöms kunna förbättras via de nya bestämmelserna som begränsar byggrätten samt ställer krav på infiltrationsyta. Byggnader och uteservering under trädens kronor kan innebära konflikter, därav har

planen försätts med begränsningar för att skydda de närmaste träden. Genom dessa bestämmelser förbättras också förutsättningarna avseende kontakten med parken och dess läsbarhet - tillsammans med att hänsyn till parkens trädvärden tas. Avseende byggrätten i norr har hänsyn tagits till nuvarande byggnader, där de fortsatt kommer kunna placeras i plangräns. Här blir dock avståndet till närmaste träd längre.

Genom att begränsa byggnationen i planområdets södra och östra del bedöms träden ta mindre framtida skada. Beskärningar bedöms i högre grad kunna undvikas. Markingrepp och påverkan på träden har sedan tidigare skett, vilket nu ses kunna begränsas. Planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på biotopen Norra Promenaden. Kontakt med länsstyrelsen behöver ske, om det blir aktuellt med exempelvis grävning i plangräns mot norr.

Reglering på plankartan

Markens anordnande och vegetation

Genom bestämmelse om markens utnyttjande samt krav på infiltrationsyta, ges skydd och bättre förutsättningar för omgivande träd. Krav på infiltrationsyta om minst 70 kvadratmeter tillförs planbestämmelserna, samt ett krav på att minst 10 procent av denna yta ska utgöras av växlighet.

Begränsning av markens bebyggande

Del av området förses med bestämmelse om att marken endast får bebyggas med lättare, enklare byggnad med endast mindre påverkan på marken. Byggrätten begränsas här till 30 kvadratmeter.

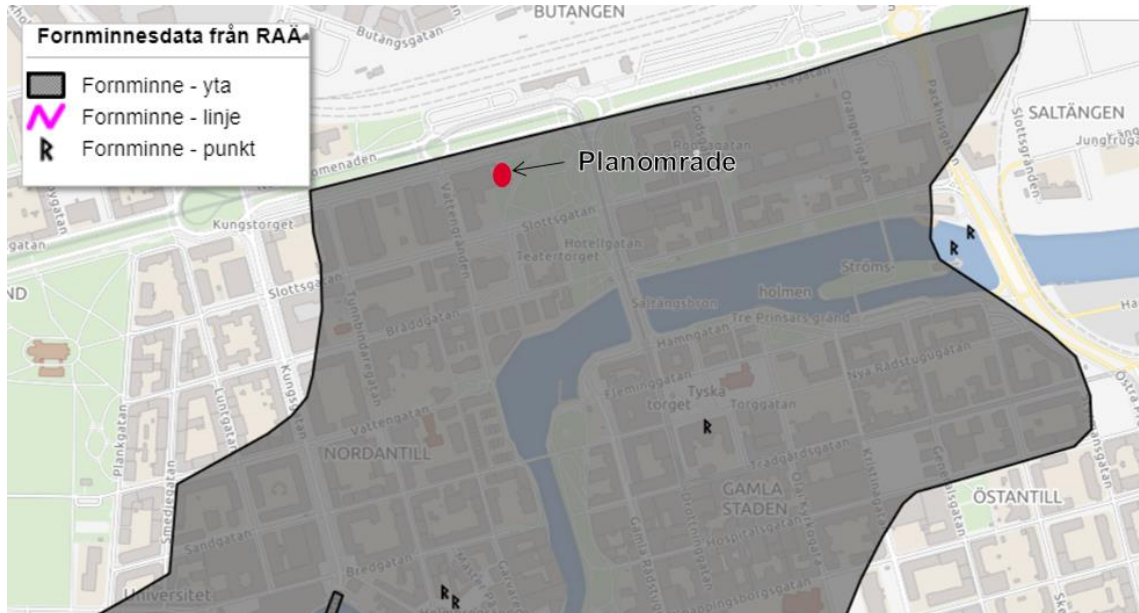
Fornlämningar

Förutsättningar

Planområdet ligger inom fornområde Sankt Johannes 96:1, Norrköpings medeltida stadsområde, se Figur 25. Fornlämningen avser kulturlager och konstruktioner under mark från Norrköpings äldsta tid. Begränsningen motsvarar stadsbebyggelsen enligt den tidigaste kartan, år 1640. Riksantikvarieämbetets webbaserade söktjänst ”Fornsök”, som innehåller information om alla kända registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar, har använts. Inga kända fornlämningar finns noterade inom planområdet.

Förändringar

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Avseende fornlämningar så har fastighetsägaren skyldighet att anmäla eventuellt fornfynd till länsstyrelsen i det län det har hittats, om en okänd fornlämning påträffas i samband med grävarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas.



Figur 25. Kartan visar fornminnets utbredning i centrala Norrköpings. Planområdets är markerat med en röd prick. Källa: Norrköpings kommun med underlag från Riksantikvarieämbetet.

4.4. Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet utgörs delvis av parkmark idag. Markområdet är en del av Olof Palmes plats men har varit ianspråktagen av den befintliga uteserveringen sedan 2011.

Carl Johans Park och Götaparken ingår tillsammans i ett sammanhängande grönområde som även består av Norra Promenaden och Folkparken. Folkparken är en stadspark. En stadspark ska vara minst 10 hektar. En stadspark är avsedd att vara en park för hela Norrköpings stad som fungerar för en längre tids vistelse och ska tåla användningen av många människor och/eller erbjuda unika upplevelser. Stadsparker ska kunna rymma en stor variation av sociotopvärden som kan tillgodose många olika gruppers behov. I stadsparkerna kan evenemang och aktiviteter medges som, utifrån deras förutsättningar, möjliggör för olika publika sammankomster inom dessa unika och betydelsefulla platser.

Carl Johans park inklusive Götaparken är ett parkområde som har ett särskilt värde som uppvisningsmiljö och har unika värden för Norrköpings identitet. Parkområdet har kulturhistoriska värden som kopplas till riksintresset Norrköpings stad och järnvägsstationen, som är byggnadsminne. Se även avsnitten 3.2 *Riksintressen* och 4.2 *Bebyggelseområden – Kulturmiljö*.

Götaparken präglas av större grönytor som möjliggör för evenemang och aktiviteter. Området är lämpat för arrangemang där inte kulturmiljö- eller naturvärden riskerar att skadas. Varken Carl Johans park eller Götaparken har en lekplats. Den närmaste

kommunala lekplatsen ligger cirka 300 meter sydväst om planområdet i Tuppenparken.

I angränsning till planområdets norra sida ligger Norra Promenaden, som är både biotopskyddad och byggnadsminnesförklarad. Norra Promenaden med dess fyrdubbla alléer utgör ett markant inslag i Norrköpings övergripande grönstruktur och tillsammans med närliggande parkmiljöer ger den en sammanhängande parkstruktur söder om järnvägen.

Förändringar

Götaparkens yta minskas med cirka 520 kvadratmeter när allmän plats för park planläggs som kvartersmark för uteservering. Träd som angränsar till planområdet påverkas av planläggningen.

Lekplatser eller annan möjlighet för rekreation påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdets närmaste naturområde ligger cirka 1,9 kilometer norrut i Ingelsta. Cirka 2,6 kilometer söder om planområdet ligger Vrinneviskogen.

Förändringar

Detaljplanens genomförande påverkar inga naturmiljöer eller rekreationsmöjligheter som erbjuds.

4.5. Gatunät, trafik och parkering

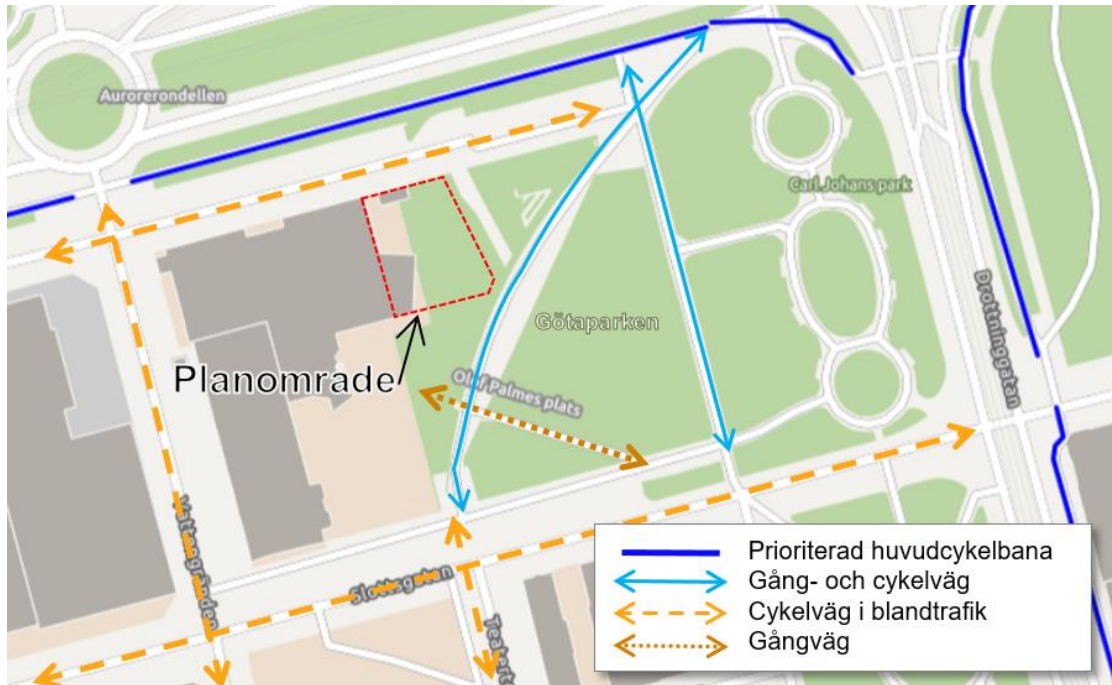
Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Cykeltrafik i direkt anslutning till planområdet samnyttjar kvartersgatornas körbanor. Gång- och cykelvägen som finns utmed Norra Promenaden och Drottninggatan ingår i stadens huvudcykelvägnät. Flera gångvägar finns inom Carl Johans park och Götaparken. En gång- och cykelväg genom Carl Johans park finns i Hotellgatans förlängning. En annan gång- och cykelväg går i en båge genom Götaparken, förbi planområdet, och kopplar Teatertorget och järnvägsstation, se Figur 26.

Förändringar

Inga ändringar sker i gång-och cykelnätet till följd av detaljplanens genomförande.

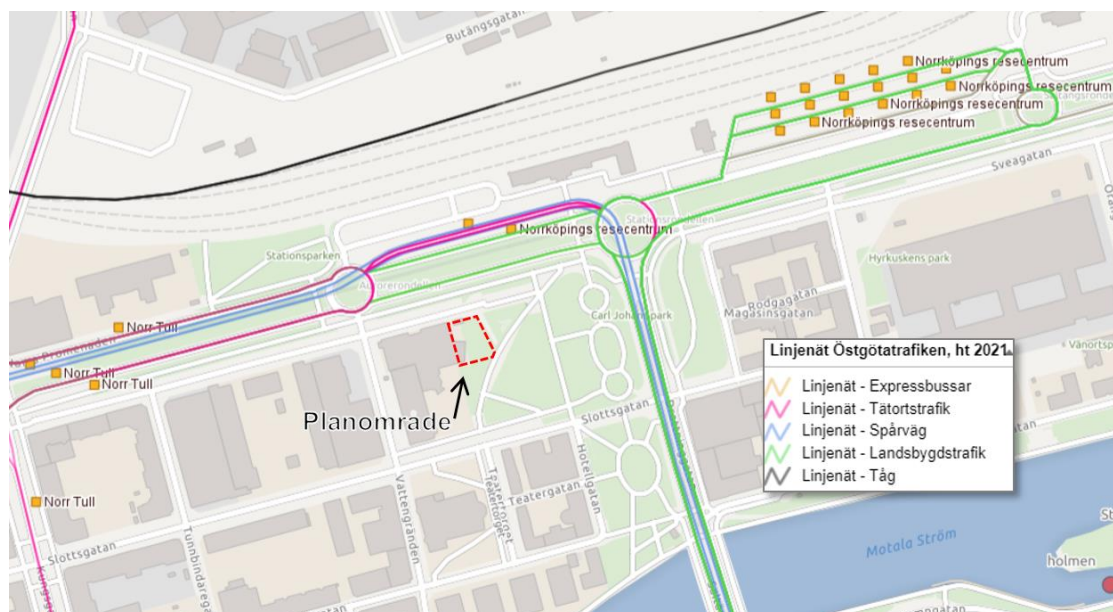


Figur 26. Kartan visar planområdet, inringat med en röd, streckad linje, och gång- och cykelvägar i områdets omgivning. Karta: Norrköpings kommun.

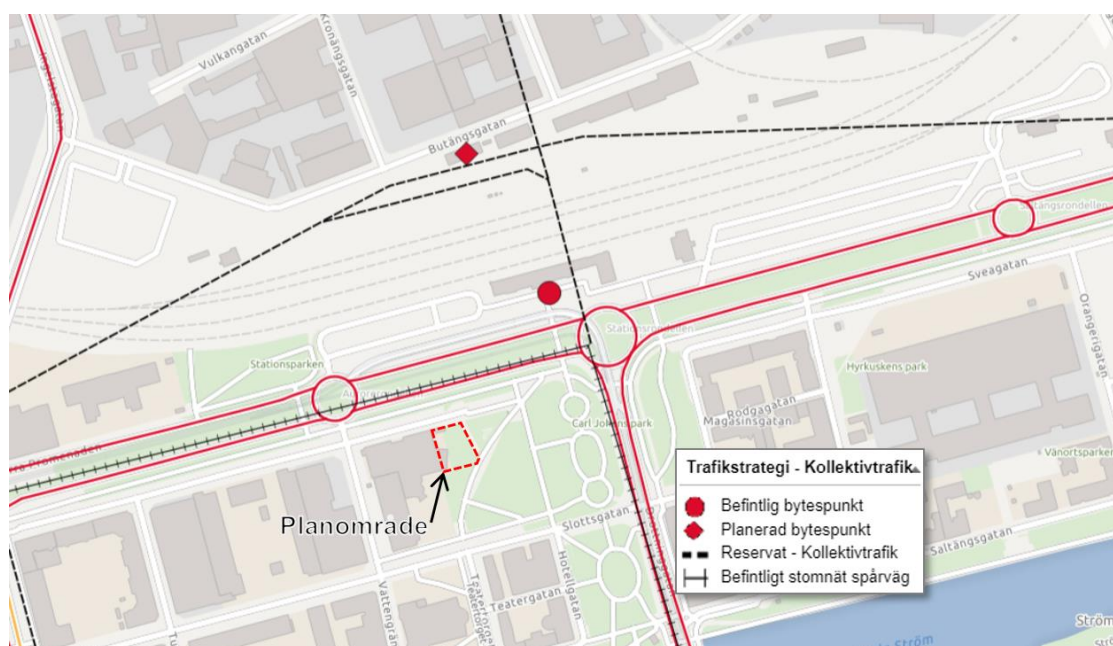
Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger i angränsning till Norra Promenaden som trafikeras av flera buss- och spårvagnslinjer som går i tätortstrafiken i landsbygdstrafiken. Också i närheten av planområdet ligger järnvägsstationen och järnvägen som trafikeras av pendeltåg och fjärrtåg som ger förbindelse till andra orter och städer i regionen och landet, se Figur 27.



Figur 27. Bilden visar kollektivtrafikstråk i närheten av planområdet, orangea markeringar i nordöst avser hållplatslägen för buss och spårvagn. Källa: Norrköpings kommun.



Figur 28. Bilden visar prioriterade kollektivtrafikstråk enligt översiktsplanen för staden från 2017. Planområdet är inringat med en röd, streckad linje. Källa: Norrköpings kommun.

Förändringar

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas på grund av detaljplanens genomförande. På sikt flyttas resecentrumet cirka 150 meter norrut, i samband med att Ostlänken byggs ut och södra Stambanan byggs om. Kollektivtrafiken körs då via Drottninggatan och upphör att trafikera Norra Promenaden, se Figur 28.

Bilvägar

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunala gatunätet, på en lokalgata som löper parallellt med Norra Promenaden. Lokalgatan ansluter till Vattengränden, som i sin tur ger förbindelse med Norra Promenaden, som ingår i huvudtrafiknätet i staden. Via Vattengränden nås även andra stadsgator.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar i det allmänna gatunätet.

Parkering

Förutsättningar

Enligt PBL 8 kapitel 9§ ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skälig 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, som till exempel med kollektivtrafik, cykel och till fots, som alternativ till bilåkande. Planområdet ligger inom stadens innerzon.

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 kommunen riktlinjer. Enligt riktlinjerna ska cirka 0,4 cykelparkeringsplatser per anställd ordnas. Riktlinjerna för service och målpunkter för fritidsaktiviteter är cirka 20-35 cykelparkeringsplatser per 100 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.

Bilparkering ska också ordnas. Utgångspunkten är att parkering ska ordnas inom den egna fastigheten, men det kan även ske genom parkeringsköp i en parkeringsanläggning. De parkeringsplatser som behövs ordnas inom ett rimligt gångavstånd. Avståndet mellan arbetsplatsen och parkeringsplatsen ska vara som mest 800 meter enligt kommunens riktlinjer och 200 meter för besökande. Besöksparkering ska också finnas. Parkering för person med funktionsnedsättning måste finnas 25 meter från entré. Plats för angöring ska finnas inom 25 meter.

Inom fastigheten Stjärnan 16 finns idag 16 parkeringsplatser för bilar och 24 platser för cyklar. Parkeringsplatserna som finns inom fastigheten samnyttjas av kontorsverksamheter inom fastigheterna Stjärnan 15 och 16. Cirka 70 allmänna parkeringsplatser för bilar finns längs med de kommunala kvartersgatorna i angränsning till planområdet. Två parkeringsplatser finns för rörelsehindrade på Slottsgatan cirka 50 meter ifrån planområdet. Strax nordost om planområdet finns

allmän cykelparkering under tak. Cirka 100 parkeringsplatser för cyklar finns under taken, se Figur 29.



Figur 29. Bilden visar cykel och bilparkering i planområdets omgivning. Bild: Norrköpings kommun.

Förändringar

Detaljplanens genomförande kan innebära ett ökat behov av parkering när restaurangen får plats för ytterligare ett 120-tal besökare samtidigt. En sådan utökning av verksamheten medför även ett ökat antal anställda. Enligt parkeringsriktlinjer behövs minst 12 nya parkeringsplatser för besökande med bilar och 1-2 bilplatser för nya anställda, utöver de befintliga parkeringsplatserna. Cykelparkeringen inom kvartersmark behöver ökas med ett 20-tal platser. Den nya fastigheten bör ingå i gemensamhetsanläggningen för Stjärnan 16, så att samnyttjande av parkeringsplatser kan ske.

Avsteg från riktlinjerna bedöms kunna göras av flera skäl. På grund av planområdets centrala läge samt närhet till kollektivtrafik, prioriterade gång- och cykelstråk är tillgängligheten till restaurangen hög för både besökare och anställd som inte kör bil. Det innebär att det finns god tillgång till alternativa färdmedel som besökare och anställda kan använda för att ta sig till restaurangen, vilket kan minska behovet för bilparkering. Vidare gäller det beräknade behovet av parkering för restaurangen vid full bemanning och max utnyttjande av besökande, vilket inte sker dagligen. Parkeringsmöjligheter finns inom de allmänna gator i omgivningarna som kan utnyttjas de tillfällen då restaurangens behov är som störst.

4.6. Störningar, hälsa och säkerhet

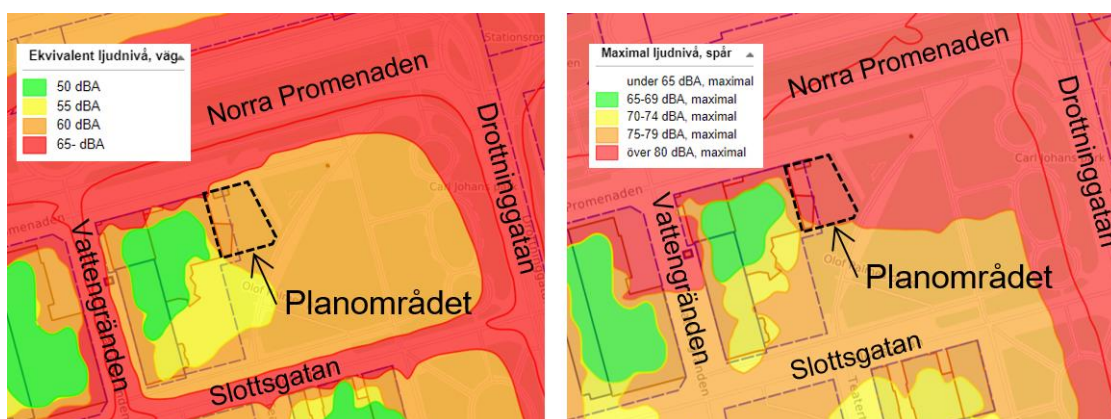
Buller

Förutsättningar

I 8 kapitlet 4 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900) anges att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd mot buller. Av plan- och byggförordning (2011:338) 3 kapitel 13 § framgår att byggnadsverk ska projekteras och utföras så att buller inte medför en oacceptabel hälsorisk för användare eller för personer i närheten av byggnadsverket. Det ska vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande förhållanden. Föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR) preciserar kraven. Kraven gäller byggnader som innehåller bostäder eller vissa slags lokaler bland annat undervisningsrum i skolor samt rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete. För andra slags lokaler, till exempel hotell eller restauranger, finns inga regler om buller, men de grundläggande kraven måste uppfyllas. Ekvivalenta ljudnivåer inomhus bör inte överskrida 30 dBA.

Buller från trafik

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.



Figur 30. Kartan till vänster visar ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik inom planområdet och i planområdets omgivning. Kartan till höger visar maximala ljudnivåer från spårvägstrafik. Planområdet är inringat med en svart, streckad linje. Källa: Norrköpings kommun, 2022.

Planområdet utsätts för höga ljudnivåer från både vägtrafik och järnvägstrafik, se Figur 30. I dagsläget ligger ekvivalenta ljudnivåer längs med gatorna som omger planområdet på cirka 65 dBA, men ljudnivåerna från vägtrafik inom planområdet ligger på 60 dBA. Maximala ljudnivåer från vägtrafik ligger mellan 70 – 75 dBA.

Norr om planområdet ligger södra Stambanan. Järnvägen trafikeras av både godståg såväl som pendeltåg och persontåg i fjärrtrafik. Spårvägstrafik i kollektivtrafik åker norr om planområdet, i Norra Promenaden, och öster om planområdet, i Drottninggatan. Maximala ljudnivåer från järnvägstrafik ligger över 80 dBA inom hela planområdet, se Figur 30.

Buller från verksamhet

Uteserveringar kan innebära en olägenhet för omgivningen om ljudnivån blir alltför hög. Detta både då det ofta spelas musik på uteserveringar men även då människor som befinner sig på uteserveringar kan ge upphov till en störande ljudbild på sena kvällar och nätter. Den befintliga restaurangverksamheten har ordnat musikevenemang vid flera tillfällen inom intilliggande parkområde, se figur 31.

Folkhälsomyndigheten har tagit fram allmänna råd om höga ljudnivåer som innehåller riktvärden för lokaler och platser, såväl inom- som utomhus, där hög musik spelas, till exempel diskotek, konsert- och träningslokaler. Riktvärden beskriver vilka ljudnivåer som den besökande får utsättas för. För omgivningen finns det flera lagstiftningar som reglerar ljudnivåerna. Folkhälsomyndigheten har riktlinjer för vilka ljud som får förekomma i bostäder och det är viktigt att tänka på att ljud från en uteservering kan spridas in till närliggande bostäder. Även Naturvårdsverket har föreskrifter som reglerar vilka ljudnivåer som får spridas från en verksamhet.



Figur 31. Fotot visar ett musikevenemang som har anordnats av restaurangverksamhetsutövare i parken intill planområdet. Foto: Norrköpings kommun, juli 2019.

Enligt 26 kapitel 19 § miljöbalken har verksamhetsutövare ansvar för att själv kontrollera att de boende i omgivningen inte störs av musikbuller sin verksamhet. Detta krav på egenkontroll gäller så snart något görs som kan innebära olägenhet eller skada på människors hälsa. Miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret är

tillsynsmyndighet och granskar om miljöbalkens regler följs när det gäller höga ljudnivåer.

Förändringar

Markanvändning för bostäder medges inte i detaljplanen. För restaurang är inga riktvärden angivna för bullernivåer från trafik och därför ställs inga krav i detaljplan om bullerskyddsåtgärder.

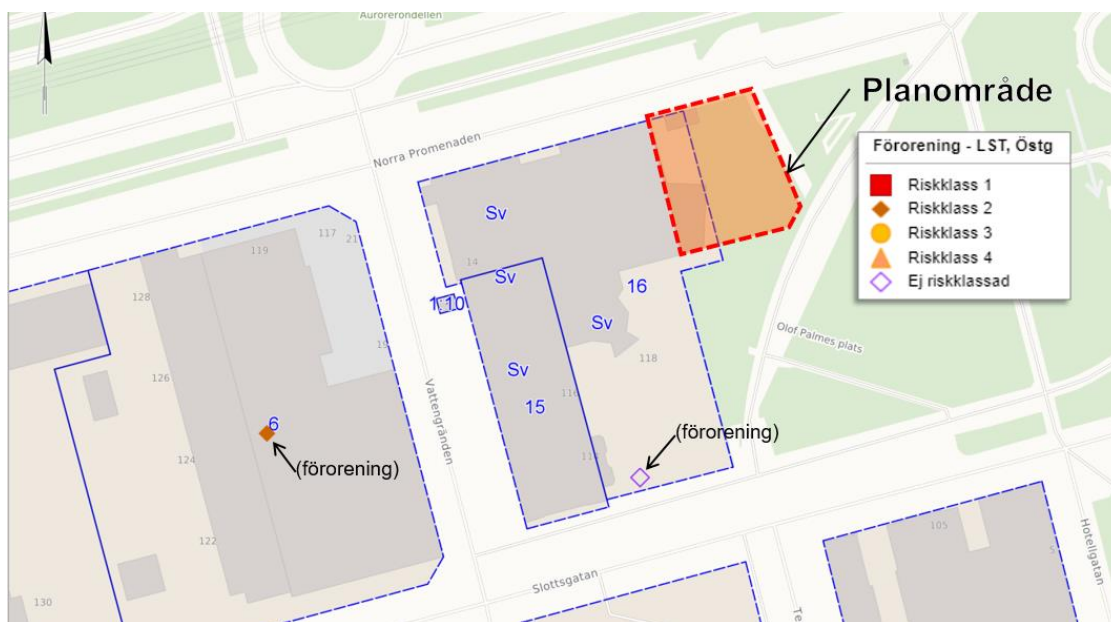
Genomförande av detaljplanen förväntas inte leda till någon väsentlig ökning i biltrafik på omgivande kvartergatorna som kan leda till en ökning i bullernivåer.

Inom planområdets nära omgivningar finns många flerbostadshus. Buller från musikevenemang kan leda till tillfälliga bullernivåer som är störande för de boende. Ifall musikevenemang anordnas av restaurangverksamhetsutövaren på eller i närheten av uteserveringen ska tillstånd sökas hos ansvarig myndighet.

Markföroreningar

Förutsättningar

Ett potentiellt förorenat objekt med riskklass 2 finns utanför planområdet inom fastigheten Stallet 6. Inom fastigheten Stjärnan 16 finns ett potentiellt förorenat objekt som inte är riskklassat, se Figur 32. På både fastigheterna har det bedrivits verksamheter avseende drivmedelshantering (bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier).



Figur 32. I bilden syns planområdet och omgivande kvarter samt riskklassning för markföroreningar. Karta: Norrköpings kommun.

Under våren 2023 har Structor Miljö Öst AB gjort en miljöhistorisk inventering på uppdrag av samhällsbyggnadskontoret. Syftet med inventeringen var att belysa vilka verksamheter som funnits på området samt i närheten av området för att kunna

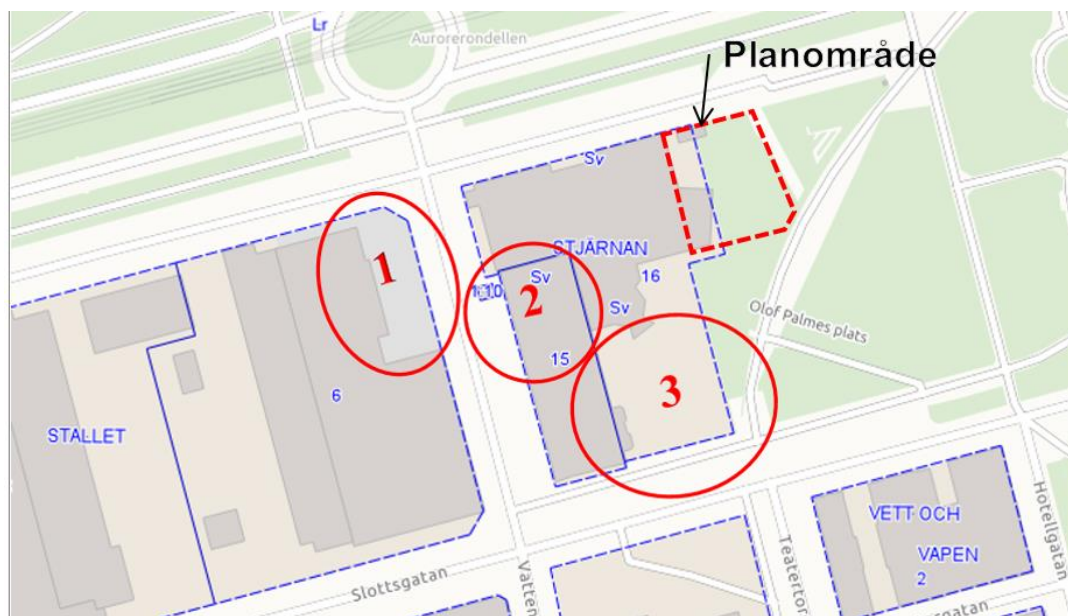
bedöma om och var det kan finnas risk för markföroreningar kopplad till tidigare verksamheter.

Branschspecifika föroreningar för bilvårdsanläggningar och bilverkstäder är alifatiska kolväten och PAH. Andra relaterade föroreningar är bland annat aromatiska kolväten, bromerade flamskyddsmedel, kylarvätska, köldmedier, klorerade lösningsmedel, metaller (aluminium, kadmium, krom, koppar, kvicksilver, bly och zink), petroleumprodukter (bensin, drivmedel, olja), PAH och PCB (Naturvårdsverket, 2020). Föroreningar kan spridas både till mark och till vatten.

Tidigare har det funnits bensinstationer i den nordvästra delen av Stallet 6 och inom den västra delen av Stjärnan 15 och längs med den södra och östra fastighetsgräns mellan Stjärnan 16 och Nordantill 1:1 som innebär att drivmedelshantering har skett, se Figur 33.

En bensinstation har funnits inom den nordöstra delen av Stallet 6 sedan 1960-talet. Bensinstationen och en fordonstvätt avetablerades under våren 2017.

Efterbehandlingsåtgärder för föroreningar bestående av alifater, aromater, PAH och bensen vidtogs, men föroreningar lämnades kvar som klarar gällande åtgärdsåtgärdsmål. Till slut bedömdes inga oacceptabla risker finnas, utifrån dåvarande markanvändning.



Figur 33. Markering av ungefärliga lägen för 1=fordonstvätt och bensinstation på Stallet 6, 2=bensinstation på Stjärnan 15 och 3=bilsrot, bilverkstad och bilreparation på Stjärnan 16. Kartbild: Norrköpings kommun och Structor Miljö Öst AB.

En bygglovsritning från 1931 tyder på att det kan ha funnits en bensinstation på nuvarande fastigheten Stjärnan 15. En bebyggelseinventering från 1948 samt uppgifter i telefonkataloger och adresskalendrar visar att det mellan 1930- och 1950-talet har funnits en rad bilfirmor på Stjärnan 10/Slottsgatan 116. Verksamheterna har handlat om bilverkstad, bilsrot och bilreparationer.

Förändringar

Detaljplanområdet ligger på mark som idag är en del av Götaparken. Enligt den historiska inventeringen har marken inte varit bebyggd tidigare. Det finns inte heller något som tyder på att marken vid planområdet skulle vara utfyllt. Samtliga av de påträffade potentiellt förorenande verksamheterna ligger utanför detaljplanområdet och eventuell föroreningsspredning från dessa förväntas ske söderut mot Motala ström, inte österut mot planområdet.

Baserat på ovanstående bedöms det inte vara motiverat att genomföra en miljöteknisk markundersökning för framtida masshantering på området, i samband med detaljplanarbetet.

Bedömning görs att en markundersökning inte påverkar markens lämplighet för kommande detaljplan avseende framtida masshantering. Utredning utifrån framtida eventuell masshantering bedöms ligga utanför de ramverk PBL styr över. I den historiska inventeringen som gjorts av området, finns det inget som idag tyder på att marken är förorenad.

Schaktning bedöms inte bli aktuellt, då den del av planområdet som avses att bebyggas också ligger lägre än befintlig byggnation. Här finns snarare behov av upphöjning av byggnader/övriga konstruktioner, för att kunna möta upp färdig golvhöjd avseende byggnad inom Stjärnan 16. En bestämmelse om höjd för färdigt golv på +4,0 meter har tillförts plankartan och planbeskrivningen, vilket ligger högre än nuvarande plushöjder avseende tillbyggda delar (inom planområdet).

Skulle fyllnadsmassor ändå påträffas vid schaktarbetena ska provtagning av dem ske och en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

Översvämning

Förutsättningar

Översvämning från vattendrag, sjö och hav

I dagsläget finns ingen översvämningssrisk från vattendrag, sjöar eller hav för det tänkta planområdet.

Förändringar

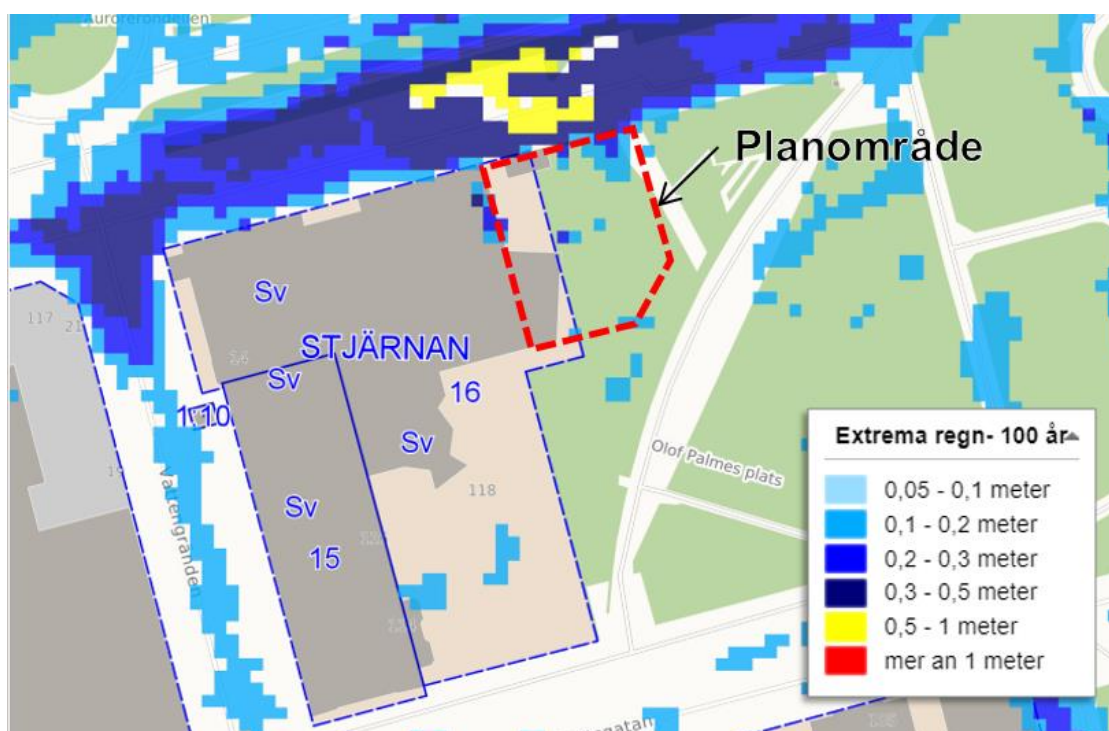
All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning. Översvämning kan ske till följd av höga nivåer i vattendrag, sjöar eller hav samt vid extrema regn. För detta planområde finns ingen översvämningssrisk från vattendrag, sjöar eller hav nu eller år 2100.

Översvämning från regn

Förutsättningar

En skyfallskartering har gjorts av DHI 2022 för ett 100-årsregn. Karteringen bygger på dagens regnstatistik med en klimatkompensation på 25 procent. Enligt karteringen bedöms det i dagsläget finnas en översvämningrisk vid extrema regn i planområdets nordöstra del. Se Figur 34. Längs med planområdets norra gräns kan vattensamlingar bildas med djupet 0,3 – 0,5 meter. Vatten kan bli stående med 0,05 – 0,1 meters djup inom planområdets nordöstra del.

Vid extrema regn, när dagvattenledningar är fulla, rinner vattnet över markytan istället. För att undvika skador bland annat på byggnader och fastigheter är det viktigt att sådana naturliga rinnvägar inte blockeras. Viktiga rinnvägar för extrema regn finns både söder om och norr om planområdet, se figur 35.



Figur 34. Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Källa: Norrköpings kommun.

För att skydda tillbyggnader och nya serveringsbyggnader från skador som kan orsakas av översvämning vid ett 100-årsregn behöver marken vid byggnader utformas så att den lutar neråt i riktning bort från byggnaden, eller på annat sätt skydda byggnadernas konstruktion. Höjden på byggnaders färdiga golv ska vara minst 0,3 meter högre än marken i planområdets norra del, där mycket vatten kommer att

samlas. Även uteserveringens markyta kan med fördel ligga högre än markens höjd i planområdets norra del. Se Figur 36.

Reglering på plankartan

Markens anordnande och vegetation

För att skydda byggnader från översvämning vid ett extrem regn regleras åtgärder för detta med en generell bestämmelse avseende skydd mot naturligt översvämmande vatten.

Lägsta nivå för färdigt golv i byggnader regleras med bestämmelsen **b** i planområdets västra del. Regleringarna är avsedda att minska risken att byggnaden tar stor skada från översvämning vid extrema regn.

För att främst skapa bättre förutsättningar för omgivande träd, ställs krav på infiltrationsyta inom markområdet i sydöst. Bestämmelsen kan även, till del, ses bidra till viss fördröjning och infiltration av dagvatten. Dock kommer inte denna yta räcka till för att kunna hantera dagvatten som LOD.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer (MKN) enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas på grund av planförslaget. Partikelhalt i luften vid Kungsgatan och Packhusgatan har tidvis överskridit miljökvalitetsnormen för luft, PM10. Inga överskridanden av miljökvalitetsnorm för partiklar har skett sedan 2010. Det förra åtgärdsprogrammet avslutades 2015 efter beslut av länsstyrelsen. Mätningar av PM10 utförs i realtid vid Kungsgatan och visar att miljökvalitetsnormen för PM10 och kvävedioxid inte överskrids.

Förändringar

Fastighetens centrala läge i närhet till kollektivtrafikstråk så väl som gång- och cykelstråk underlättar resor till och från planområdet. Antal bilresor förväntas inte öka avsevärt. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vattenkvalitet

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Motala ström Glan-Bråviken (SE649609-152033). Denna vattenförekomst har en otillfredsställande ekologisk status. Den kemiska statusen för väteförekomsten anses inte vara god. Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2027.

Aktuella tidsfrister vid beslutet 2021 är till 2027 eller efter 2027 så snart de naturliga förhållandena i vattenförekomsten innebär att god status kan uppnås genom naturlig återhämtning efter genomförda åtgärder.

I dagsläget är en del av planområdet bebyggt och resterande del som används för den befintliga uteserveringen är belagd med marksten.

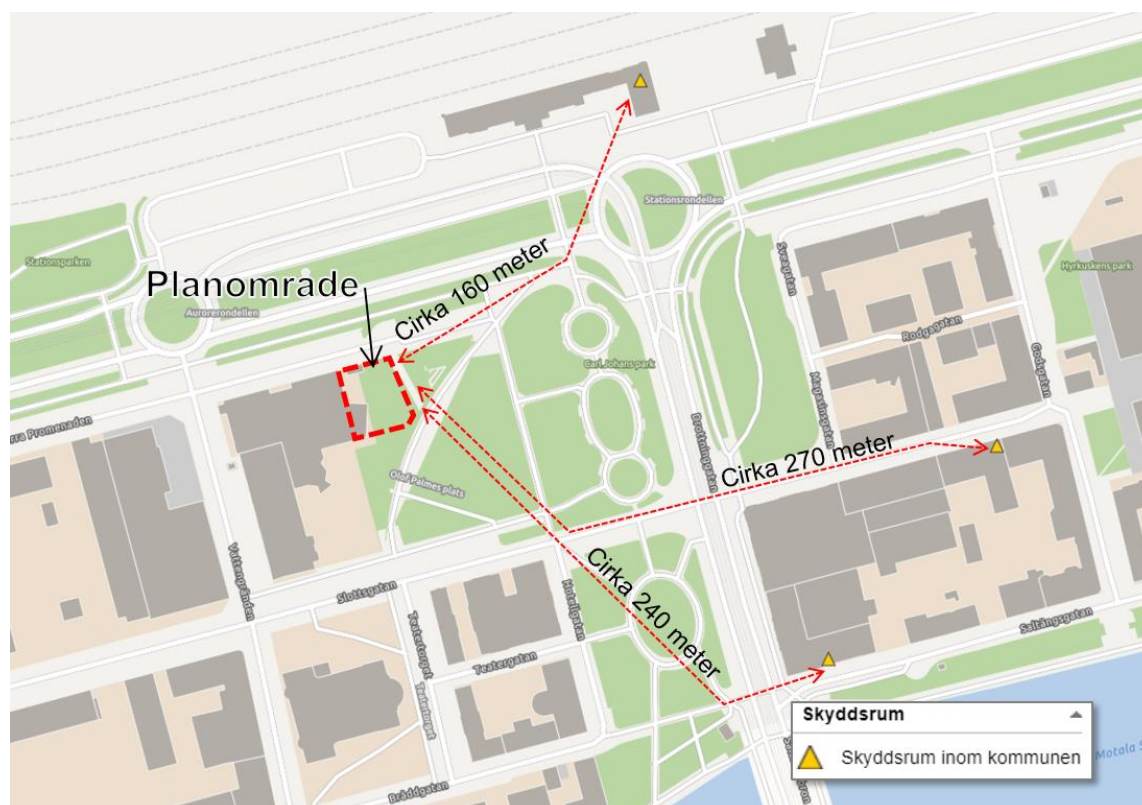
Förändringar

Detaljplanens genomförande medför inte någon förändring i hur marken kommer att användas. Detta medför att föroreningsbelastningen från planområdet kommer att vara oförändrad och inte påverka möjligheten att uppnå MKN negativt. Därför bedöms det inte nödvändigt att vidta åtgärder för rening av dagvatten från planområdet.

Trygghet och säkerhet

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 160 meter nordost om planområdet, se Figur 37. 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.



Figur 37. Kartan visar befintliga skyddsrum som finns i närheten av planområdet och ungefärliga avstånd till dessa. Skyddsrummen utgörs av gula trianglar och planområdet är inringat med en röd, streckad linje. Källa: Norrköpings kommun.

Förändringar

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen och inget nytt skyddsrum uppförs inom planområdet.

4.7. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Fastigheten Stjärnan 16 inklusive planområdet ingår i sin helhet i verksamhetsområde för dagvatten, vatten, samt spillvatten. I de gator som omger planområdet finns vatten och spillvattenledningar.

Förändringar

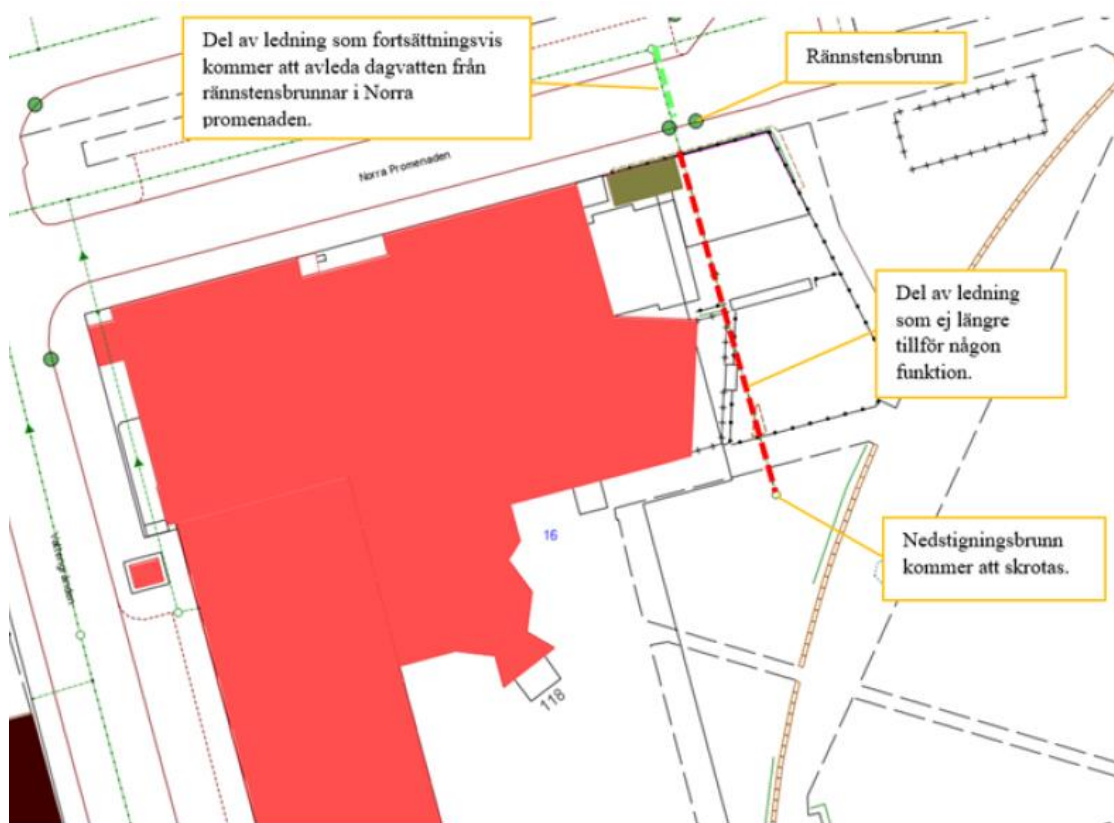
Genomförande av detaljplanen innebär inga ändringar i det kommunala vatten- och spillvattennätet.

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 miljökvalitetsnormerna för vatten. Se även kapitel 3.6 *Övriga kommunala beslut*.

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.



Figur 38. Kartan visar planområdet och dess nära omgivning. Dagvattenledningen, som kommer att tas ur funktion, inom planområdet visas som röd streckad linje. De gröna streckade linjerna visar ledningar (utanför planområdet) som fortsättningsvis kommer att avleda dagvatten från dagvattenbrunnar. Kartbild: Norrköpings kommun.

Planområdet ingår i Nodra AB:s verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Inom planområdet finns idag en dagvattenledning, där det kunnat konstateras att ledningen delvis har rasat och att inget dagvatten från fastigheten avleds via denna. Detta innebär att det fortsättningsvis inte behöver tas någon hänsyn till dagvattenledningen inom planområdet. Den del av ledningen som avleder dagvatten från rännstensbrunnar i Norra Promenaden kommer fortsättningsvis att nyttjas för rännstensbrunnarnas funktion. Dessa ligger utanför planområdet, se figur 38. Fastigheten Stjärnan 16 har en förbindelsepunkt för dagvatten vid korsningen mellan Norra Promenaden och Vattengränden.

Dagvatten från delar av byggnaden som uppfördes innan 1990-talet avleds till den befintliga förbindelsepunkten. Dagvatten från tillbyggnader efter 1990-talet avleds på olika sätt. Dagvatten från takytor i den nordöstra delen av fastigheten Stjärnan 16 släpps ut på trottoaren längs med Norra Promenaden, se Figur 39. Takvatten från tillbyggnadens södra delar leds ut till markyta via en dräneringsslang. Vattnet rinner över marken mot rinnvägen som korsar Götaparken och mot Norra Promenaden och slutligen söderut mot recipienten Motala ström.



Figur 39. Bilden till vänster visar ett stuprör som avleder dagvatten från takytan på byggnaden i den nordöstra delen av fastigheten Stjärnan 16. Bilden till höger visar ett stuprör på samma byggnad som leder vatten till en underjordisk ledning. Foto: Jackie Leiby 2023-03-13.

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, se figur 40.

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.

Dagvattnets påverkan på miljökvalitetsnormer

Se kapitel 4.6 *Störning, hälsa och säkerhet – Miljökvalitetsnormer – Vattenkvalitet.*

Förändringar

Dagvatten från fastigheten Stjärnan 16 ska fortsättningsvis avledas till den befintliga förbindelsepunkten. Det dagvatten som uppstår inom planområdet kommer att behöva avledas till Nodra AB:s ledningsnät då det kommer att omfattas av dagvatten fastighet. Den befintliga dagvattenledningen som ligger inom planområdet i nuvarande fastigheten Nordantill 1:1 är en gammal ledning som inte tar emot dagvatten i dagsläget, eftersom brunnen numera ligger under markytan. Ledningen kommer till sin funktion att avvecklas, men ligga kvar utan vidare åtgärd. Den ses inte påverka förutsättningarna på platsen.

Dagvatten från befintliga och nya byggnader inom fastigheten Stjärnan ska avledas till den befintliga förbindelsepunkten för fastigheten Stjärnan 16. En ny fastighet bildas för markområde C₂, en ny dagvattenanslutning för den nya fastigheten kommer då att behöva upprättas. Behövs ytterligare förbindelsepunkter för dagvatten ska fastighetsägaren ta kontakt med Nodra AB för att upprätta en sådan och betala en avgift för att upprätta en ny förbindelsepunkt.

Detaljplanens krav på infiltrationsyta kan även ses bidra till viss fördröjning och infiltration av dagvatten vid mindre regn. Dock kommer inte denna yta räcka till för att kunna hantera dagvatten som LOD



Figur 40. Förslag på hantering av de mindre regnen på kvartersmark: 1 = dagvattendamm, 2 = tak och väggar med växtlighet, 3 = planterade markytor och träd, 4 = växtbäddar, 5 = stenkista eller fördröjningsmagasin, 6 = genomsläpplig markbeläggning. Bild: Norrköpings kommun.

Hantering av mindre regn

Dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor till stenkistor och regnbäddar med växtlighet, till exempel via brunnar. Ett annat sätt att skapa infiltrationsmöjligheter är att förse takterrass med planterad yta. Fördröjning av dagvatten i ett underjordiskt magasin kan ge möjlighet att fördröja större mängd vatten. I Figur 40 visas förslag på olika lösningar på de mindre regnen kan hanteras för den planerade bebyggelsen.

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 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 ha ytterligare funktioner utöver avledning och rening samtidigt som anläggningar på allmän platsmark ska vara säkra. Se även kapitel 4.6 Störning, hälsa och säkerhet – Översvämning från regn.

Reglering på plankartan

Markens anordnande och vegetation

För att främja en fungerande avrinning av dagvatten finns en generell bestämmelse för att skydda byggnader från översvämning, vid ett extrem regn. Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden och dess konstruktion.

Detaljplanens krav på infiltrationsyta kan ses bidra till viss fördröjning och infiltration av dagvatten vid mindre regn.

El, tele, bredband

Förutsättningar

Ledningar för el, tele, bredband och fjärrvärme finns utbyggda inom planområdets omgivningar.

Förändringar

Genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra några ändringar i ledningsnätet för el, fiber och tele inom eller utanför planområdet.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Rev

En magnetsfälsberäkning har genomförts av E.ON under hösten 2023. Resultatet visar på att magnetfälsnivån, längs med en linje horisontellt vinkelrätt mot kabeln och 1 meter över markytan, uppgår till 0,4 µT (microtesla) cirka 6 meter från mitt ovanför kabeln. Uppmätt värde föranleder inga åtgärder eller ytterligare utredningar.

Värme

Förutsättningar

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras.

Förändringar

Genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra några ändringar i fjärrvärmenätet inom eller utanför planområdet.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Avfall

Förutsättningar

Varje fastighet behöver ha dels hämtning av verksamhetsavfall i de fall detta uppkommer, dels kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar. Kommunalt

avfall (restavfall, matavfall och returpapper) hämtas oftast i kärl, men även andra insamlingssystem finns vilket framgår av avfallstaxan. Det är även önskvärt att planera för hämtning av förpackningar.

Transportvägar, dragvägar och avfallsutrymmen behöver uppfylla krav i Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige). Det behöver finnas goda vändmöjligheter på eller i anslutning till respektive fastighet, alternativt genomfart.

För hämtning av kommunalt avfall ansvarar kommunen bolag Nodra AB. För utformning av miljörum eller miljöstation inom fastigheten ska Nodra AB:s riktlinjer 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 planera för utrymme för att alla fraktioner kan samlas in fastighetsnära. Mer information gällande utformning finns i handboken för avfallsutrymmen som går att nå via Nodra AB:s hemsida.

Förändringar

Avfallshämtning i framtiden är tänkt att fortsätta ske som i nuläget, för den befintliga restaurangverksamheten.

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:	15 december 2022
Plansamråd:	12 juni – 28 augusti 2023
Granskning:	20 oktober – 10 november 2023
Antagande samhällsplaneringsnämnden:	Kvartal 1 2024

Genomförande, allmän plats (Ingen allmän plats tillskapas av detaljplanen)

Projektering allmän plats och VA: -

Entreprenadupphandling,
allmän plats och VA: -

Marklösen, fastighetsregleringar: -

Utbyggnad av gata, VA med mera: -

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning: 2024

Husbyggnad: 2025

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

Allmän plats

Ingen allmän platsmark omfattas av planområdet. Norrköpings kommun är huvudman för befintliga gator och andra allmänna platser i planområdets omgivningar.

Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av de befintliga allmänna platserna.

Kvartersmark

Fastighetsägare samt arrendator 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 verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. 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 platsmark.

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 avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernät på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Fjärrvärme

E.ON Energilösningar 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 (60 månader) 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 allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark och därför innebär inte heller genomförande av detaljplanen någon utbyggnad av ny allmän platsmark. Tillfälliga åtgärder som vidtas för att skydda värdefulla träd görs i samråd med samhällsbyggnadskontoret, enheten ekologisk hållbarhet.

5.5. Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Då ny fastighet bildas inom planområdet, blir det aktuellt med en ny VA-anslutning. Ansökan i samråd med Nodra AB ska ske, Nodra AB ansvarar sedan för att leverera en förbindelsepunkt. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

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

5.6. Kommunens marktilldelning

Bestämd del av fastigheten Nordantill 1:1 som ingår i markanvändningsområde KC₁ överläts till fastighetsägare för fastigheten Stjärnan 16. Vid marktilldelning tecknas ett köpe- och exploateringsavtal med exploatören. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Mark inom användningsområde C₂ ska upplåtas för genomförande till exploatören genom arrende.

5.7. Mark- och avtalsfrågor

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

5.8. Tekniska utredningar

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

- Geoteknisk undersökning.
- Miljöhistorisk inventering.
- Antikvarisk förundersökning.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen/programmet 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

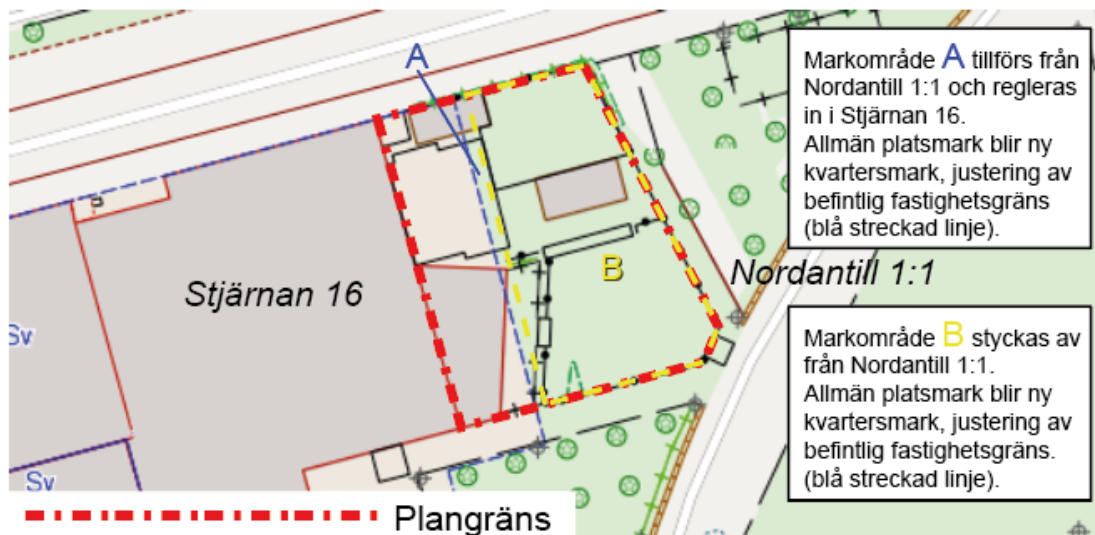
Ägoförhållanden

Fastigheten Stjärnan 16 ägs av Corem Stjärnan HB. Fastigheten Nordantill 1:1 ägs av Norrköpings kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning

Allmän platsmark som är ianspråktagen för en del av den befintliga restaurangen och uteservering samt för ny tillbyggnad till restaurangen blir kvartersmark. Se Figur 41 och Tabell 1 för detaljerad information om fastighetsbildning.



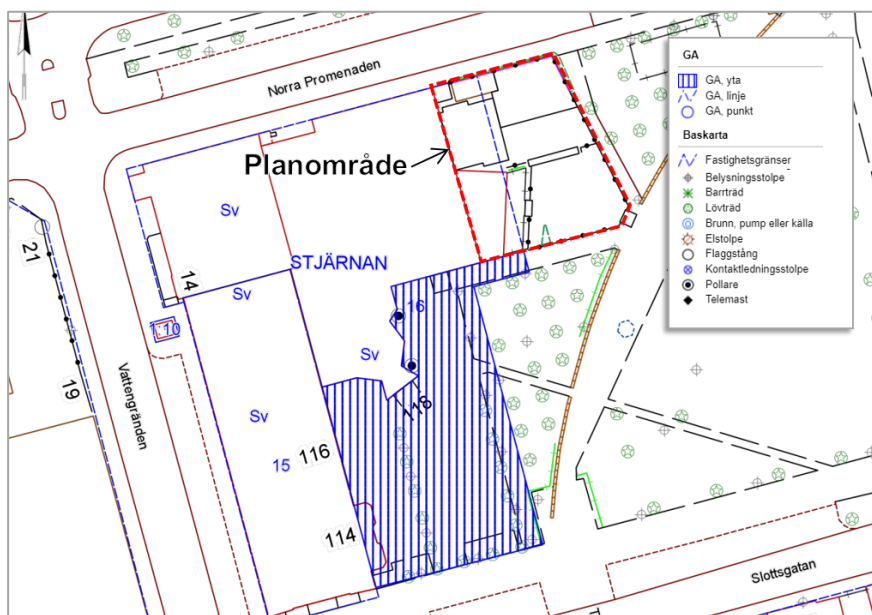
Figur 41. Kartan visar planområdet inritat med röd punktstreckad linje, tillsammans med omgivande fastigheter. Områden A och B berörs av fastighetsreglering, avstyckning samt anläggningsförrättning.

Tabell 1. Fastighetsregleringar och avstyckningar.

Fastighet	Fastighetsbildningsåtgärd
Stjärnan 16	Markområde A tillförs från Nordantill 1:1 och regleras in i Stjärnan 16. (Allmän platsmark blir ny kvartersmark.)
Nordantill 1:1	Markområde A överförs till fastigheten Stjärnan 16. (Allmän platsmark blir ny kvartersmark.)
Ny fastighet	Markområde B styckas av från Nordantill 1:1. (Allmän platsmark blir ny kvartersmark.) .

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Stjärnan ga:1 med ändamål gårdsanläggning omfattar den södra delen av fastigheten Stjärnan 16. Ingen del av gemensamhetsanläggningen omfattas av planområdet, se figur 42. Deläggande fastigheter är Stjärnan 15 och Stjärnan 16. Ny fastighet kommer att ingå i Stjärnan ga:1, ökat behov av parkering inom kvarteretsmark löses inom Stjärnan ga:1. För övrigt innebär detaljplanens genomförande inga ändringar i den befintliga gemensamhetsanläggningen och inga nya gemensamhetsanläggningar bildas.



Figur 42. Kartan visar planområdet inringat med en röd, streckad linje, och gemensamhetsanläggningen, markerad med blå skraffering. Källa: Norrköpings kommun.

Rättigheter

Förutsättningar

Servitut och ledningsrätt

Officialservitut

Inom planområdet finns inga officialservitut. Utanför planområdet finns ett officialservitut, akt nummer 0581K-41K:3151.1, med ändamål entrébyggnad som gäller till förmån för fastigheten Stjärnan 15 och belastar Stjärnan 16

Avtalsservitut

Inom planområdet finns inga avtalsservitut.

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

Förändringar

Inga nya servitut eller ledningsrätter skapas.

6.3. Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Ny fastighet för uteserveringen och restaurangdel bildas och är kvar i kommunens ägo, intäkter från köpeskilling uteblir. Intäkter kan uppstå genom att del av Nordantill 1:1 arrenderas ut till fastighetsägaren för Stjärnan 16. Kostnader för fastighetsbildning och upprättande av en ny anslutning till VA-nätet uppstår för kommunen.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Inga åtgärder för allmän plats sker till följd av detaljplanens genomförande.

Driftskostnader

Samhällsbyggnadskontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. Detaljplanens genomförande innebär att markområde som nu är parkmark bli kvartersmark och att samhällsbyggnadskontoret inte längre har driftkostnader för markområdet.

Driftskostnaderna för skötsel av parkens träd bedöms samtidigt öka till exempel i form av underhålls- och säkerhetsbeskränning som skyddar intilliggande byggnad.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Då en ny fastighet bildas tillkommer ledningsdragning på tomtmark som fastighetsägaren eller arrendatorn ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

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.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande av fastighet bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bildas inom planområdet. Ny fastighet kommer att ingå i befintlig gemensamhetsanläggning, i angränsning till planområdet.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut genom planavtal. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och Corem Stjärnan HB beträffande finansiering av detaljplan.

6.4. Sociala konsekvenser

Jämställdhet

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar i förutsättningar för jämställdhet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar ur barnperspektivet.

6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanen påverkar stadens attraktivitet både negativt och positivt. Den negativa påverkan sker genom att detaljplanen bekräftar åtgärder som har försämrat läsbarheten av kulturhistoriska miljöer som är viktiga för stadens identitet. Detaljplanen medger bättre förutsättningar för en utåtriktad bottenvåning och den befintliga mötesplatsen, vilket främjar näringsliv som bidrar till stadslivet och social interaktion. Genom planläggningen tillkommer större krav på utformning av tillkommande byggnation, vilket bedöms positivt för stadens och platsens attraktivitet.

7. Medverkande

7.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Jacquelyn Leiby samt Mathias Hult. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Jacquelyn Leiby, planarkitekt samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering. Planhandlingarna vid granskning och antagande har reviderats av Mathias Hult, samhällsbyggnadskontoret detaljplanering.

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

Felix Ellinger	VA-ingenjör, Nodra AB, planering och utredning
Nirmala Kahrmanovic	bygglovsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Rana Alhammoud	bygglovsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Henrik Haugness	enhetschef, samhällsbyggnadskontoret, exploatering
Per-Erik Hahn	trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur
Charlotte Cederbom	samordnare geo-frågor, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur
Christina Berglund	samordnare geo-frågor, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur
Carolina Olsson	landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö
Jakob Åhlander	gruppleddare, samhällsbyggnadskontoret, park och mark
Jenny Bergström	markmiljöspecialist, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö
Ellen Holtermann Wiig	stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering
Karin Milles	stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Mathias Hult
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Kvarteret Stjärnan, Norrköping. Antikvarisk förundersökning inför kvartersomvandling. Fredriksson arkitektkontor AB. Norrköping. 2023-02-09.

PM Bedömning av undersökningsbehov i samband med detaljplanearbete för del av fastigheten Stjärnan mfl. Struktor Miljö Öst AB. 2023-04-21.

PM Historisk inventering avseende förorenad mark. Fastigheterna Stjärnan 16, Stjärnan 15, Stallet & och Nordantill 1:1, Norrköping, Norrköpings kommun. Struktor Miljö Öst AB. 2023-04-17.

Träd invid fastigheten Stjärnan 16. Stadsmiljöenheten, Norrköpings kommun. 2023-04-17.

Trädbesiktning Gulbrokig Ask, Carl Johans Park/Hugos Norrköping. Anneli Lewis Skoglund, Skoglunds Trädvård AB, 2023-08-08.

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.

Bullerkartläggning 2017 Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.

Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun. 2019.

Fördjupning av översiktsplan för Resecentrum och södra Butängen. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige. Juni 2010.

Naturvårdsområden internetkartan Norrköpingskarta (NOKA). Norrköpings kommun. 2019.

Program för södra Butängen och Johannisborg med närområde i Norrköping. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2022-06-20.

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

Riktlinje för klimatanpassning i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2020-10-19.

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

Biotopskyddsområden. Vägledning om tillämpning av 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Handbok 2012:1. Utgåva 1. Naturvårdsverket. December, 2012.

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

Konsekvensanalys Norrköpings kommun. Extrema regn. Stigande hav. DHI Sverige. Malmö. 2021-01-25.

Norrköpings centralstation och lokbangård. Kulturmiljöanalys. Fredriksson arkitektkontor AB. Norrköping, 2019-02-20.

Riksintressen för kulturmiljövården – Östergötlands län (E). Riksantikvarieämbetet. 2016-02-05. Samt [Fornsök | Riksantikvarieämbetet \(raa.se\)](https://raa.se/)

Rapport nr. 2008-76 Detaljerad översvämningskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken. SMHI, 2009-05-25.

Rapport nr 2010-60 Kompletterande beräkningar havsvattenstånd Bråviken. SMHI, 2010-10-30.

Rapport nr 2017-26 Havsnivåer i Östergötlands län. SMHI. Norrköping, 2017-08-17.

Skyfallskartering Norrköpings kommun. DHI 2022.

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

VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, maj 2023.

<https://viss.lansstyrelsen.se/>

[Vägledningar och riktvärden för buller och höga ljudnivåer — Folkhälsomyndigheten \(folkhalsomyndigheten.se\)](https://www.folkhalsomyndigheten.se/)

Översiktlig stabilitetskartering. Östergötlands län. Norrköpings kommun. Golder associates och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. 2018-03-31.

SGU:s genomsläpplighetskarta. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-genomslapplighet.html>. Senast granskad, SGU, 2020-09-23.

Rev | *Stjärnan 16 Nordantill 1 1, Norrköpings kommun, magnetfälsberäkning,
Rapport. E.ON Energidistribution AB. Ida Samnegård, E.ON 2023-09-13.*