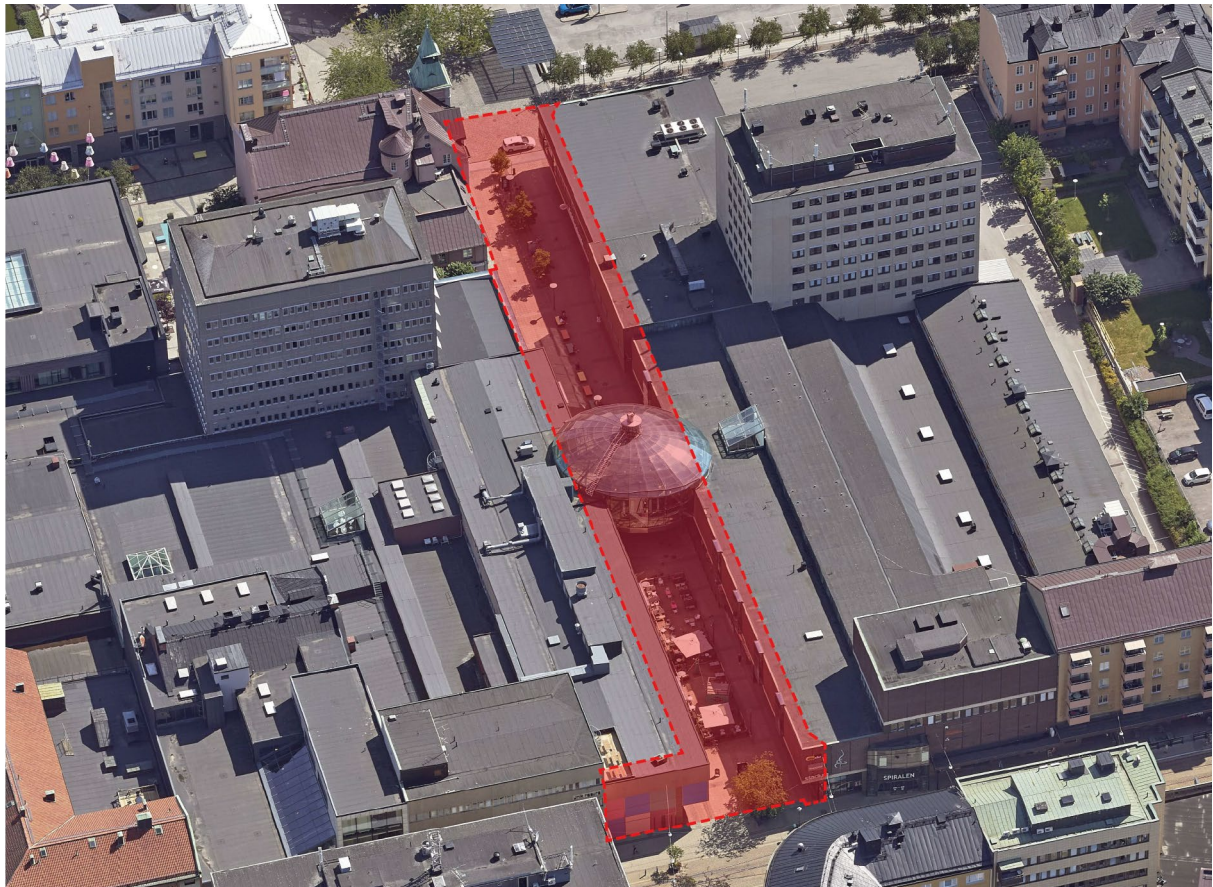


ANTAGANDEHANDLING

2024-08-08

Reviderad 2024-09-27



Planbeskrivning

tillhörande detaljplan för

del av fastigheterna **Liljan 6** och **Tulpanen 18 (Spiralen köpcentrum)**

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

SPN 2021/0388 214

Antagen i SPN: 2024-10-15, § 172

Laga kraft: 2024-11-14

Genomförandetidens sista dag: 2029-11-14

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av befintlig centrum-bebyggelse. I samband med utökningen av centrumbyggelsen utvecklas även det allmänna gaturummet för att skapa en sammanhängande stadsmiljö. Planen syftar även till att bekräfta den glaskupol som över mark förbinder fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18, genom att möjliggöra ett tredimensionellt utrymme för kvartersmark över allmän plats. Vidare är syftet att tydliggöra vilka kultur-historiska karaktärsdrag som ska värnas vid förändring av bebyggelsen.

I arbetet med att ta fram ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplan för staden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017).

Detaljplanen innebär huvudsakligen att gångarkaderna som löper utmed Sankt Persgatan inom fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 kan byggas igen, samt att glaskupolen vilken förbinder fastigheterna planläggs för centrum- och kontorsändamål. I samband med planarbetet ses även det allmänna gaturummet över och vilka upprustningsåtgärder som är lämpliga. Detaljplanen tydliggör även vilka delar som är av kulturhistoriskt värde och vikt att värna vid förändring av köpcentrumbyggnaderna.

Frågor som beaktats särskilt är eventuella markföroreningar och kulturhistoriska värden.

Genomförandet av detaljplanen innebär att driftkostnader bedöms öka, huvudsakligen till följd av den markvärme som ska bytas ut.

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

Beskrivning av ändringar som gjorts i detaljplanen finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Vad är en detaljplan?	5
1. Detaljplanens syfte	7
2. Beskrivning av detaljplanen.....	7
2.1. Läge.....	7
2.2. Genomförandetid.....	8
2.3. Detaljplanens huvuddrag	8
2.4. Allmän plats.....	10
2.5. Kvartersmark	12
2.6. Vattenområden	14
2.7. Övrigt.....	14
3. Motiv till detaljplanens regleringar	15
3.1. Användning av allmän plats	15
3.2. Användning av kvartersmark.....	15
3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	16
4. Genomförandefrågor	17
4.1. Markägoförhållanden.....	17
4.2. Mark- och utrymmesförvärv	17
4.3. Fastighetsrättsliga frågor.....	17
4.4. Tekniska frågor.....	19
4.5. Ekonomiska frågor	20
4.6. Organisatoriska frågor.....	21
4.7. Prövning enligt annan lagstiftning	23
5. Planeringsförutsättningar	23
5.1. Kommunala ställningstaganden	23
5.2. Regionala ställningstaganden	27
5.3. Riksentressen	27
5.4. Miljökvalitetsnormer.....	28
5.5. Miljö	30
5.6. Geotekniska förhållanden	32
5.7. Hälsa och säkerhet.....	33
5.8. Naturmiljö	36
5.9. Kulturmiljö.....	36
5.10. Fysisk miljö.....	38
5.11. Social hållbarhet.....	40
5.12. Teknisk försörjning	41
5.13. Service	42
5.14. Trafik.....	42

6.	Medverkande	46
6.1.	Tjänstepersoner	46
7.	Planeringsunderlag.....	47
7.1.	Utredningar för detaljplanen.....	47
7.2.	Kommunala handlingar och riktlinjer	47
7.3.	Övrigt underlag	47

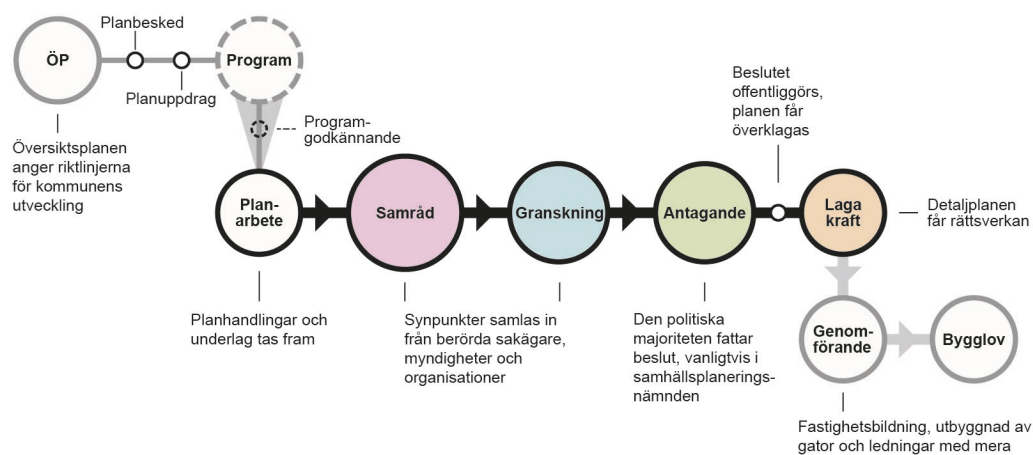
Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument genom vilken kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

Planprocessen

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande. Källa: Norrköpings kommun.

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser och illustrationer

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider.

- | | |
|---|------------------------------|
| • Samråd | 5 april – 3 maj 2024 |
| • Granskning | 12 augusti – 28 augusti 2024 |
| • Antagande i samhällsplaneringsnämnden | Oktober 2024 |

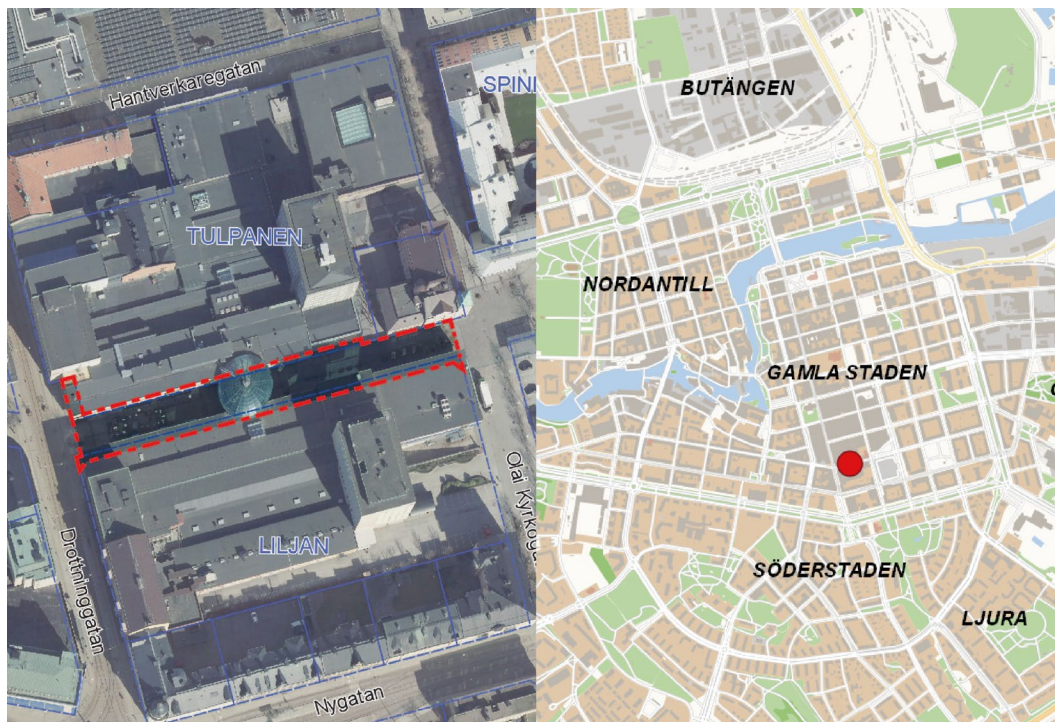
1. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av befintlig centrumbebyggelse. I samband med utökningen av centrumbyggelsen utvecklas även det allmänna gaturummet för att skapa en sammanhängande stadsmiljö. Planen syftar även till att bekräfta den glaskupol som över mark förbinder fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18, genom att möjliggöra ett tredimensionellt utrymme för kvartersmark över allmän plats. Vidare är syftet att tydliggöra vilka kulturhistoriska karaktärsdrag som ska värnas vid förändring av bebyggelsen.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Läge

Planområdet är beläget inom Gamla staden i centrala Norrköping och omfattar delar av fastigheterna Liljan 6 (cirka 300 kvadratmeter), Tulpanen 18 (cirka 235 kvadratmeter) och Gamla staden 1:2 (cirka 1 600 kvadratmeter, del av Sankt Persgatan). Den totala arealen uppgår till cirka 2 150 kvadratmeter. Området utgör ett öppet stråk inom gallerian Spiralen köpcentrum och avgränsas av Olai Kyrkogata i öst och Drottninggatan i väst. Omgivningen utgörs av innerstaden och därmed ett stort utbud av service och mötesplatser, se figur 2.



Figur 2. Till vänster syns planområdet markerat med en streckad röd linje. Till höger syns planområdets läge i Norrköping markerat med en röd prick. Källa: Norrköpings kommun.

2.2. Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

2.3. Detaljplanens huvuddrag

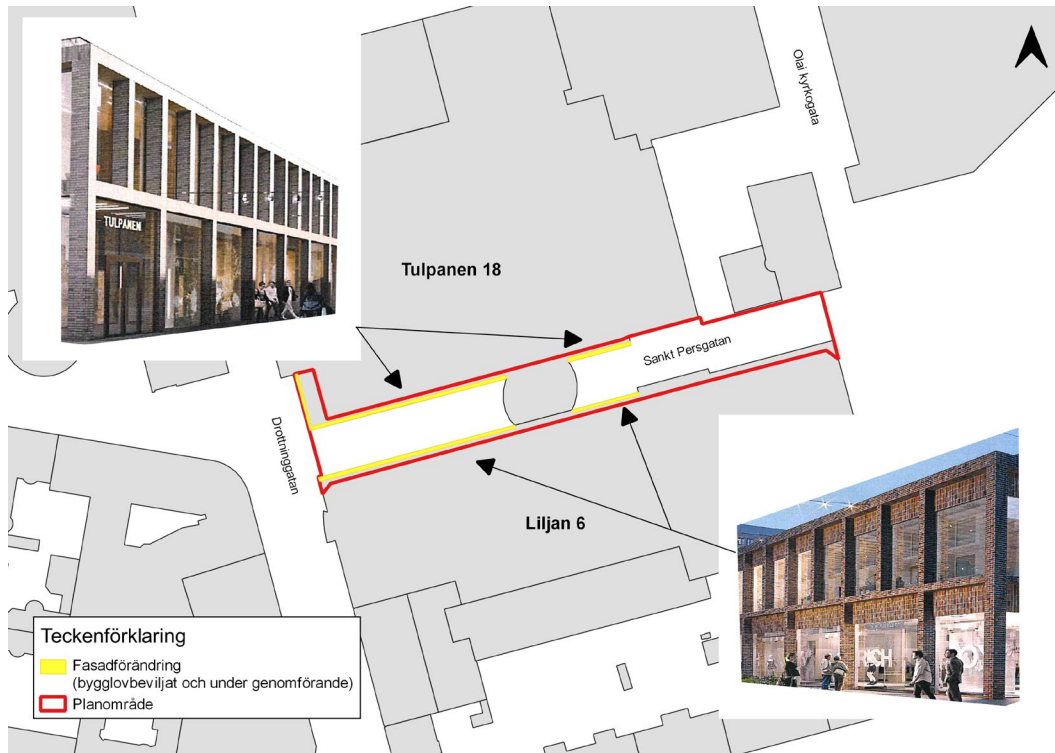
I november 2021 inkom ansökan till samhällsplaneringsnämnden från fastighetsägaren Förvaltnings AB Lunden och Fastighets AB L E Lundberg om detaljpaneläggning för del av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 i Norrköping. Fastighetsägarna ansöker om att utöka befintlig centrumbebyggelse genom att bygga igen det idag indragna entréplanet, så att det linjerar med de övre planens fasad, se figur 3. Då gällande detaljplan anger att ett område utmed köpcentrumbyggnaderna ska vara öppet för allmän gångtrafik, krävs en ny detaljplan för att möjliggöra önskad utökning av centrumbebyggelsen.



Figur 3. Entréplan byggs igen så att de linjerar med de övre planen.

Det är en prioriterad fråga att verksamheter i Norrköpings kommun ges möjlighet att utvecklas. Den mark som idag utgör gångarkader utmed Sankt Persgatan inom respektive fastighet bedöms lämplig att exploatera för att möjliggöra verksamhetens fortsatta tillväxt. En alternativ placering bedöms inte vara aktuell med hänsyn till detaljplanens syfte.

Stora delar av fasadförändring och interiör ombyggnation av köpcentrumbyggnaderna på fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 har redan prövats i bygglov och är under uppförande, se bygglovets omfattning i exteriöra delar i figur 4.



Figur 4. Bygglovprövade fasadförändringar av köpcentrumbyggnaderna på fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18. Källa: Norrköpings kommun och fastighetsägarnas planansökan.

Detaljplanen möjliggör att den glaskupol som över mark förbinder fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 kan utgöra ett tredimensionellt utrymme för centrum och kontorsverksamhet ovan den allmänna platsen. I gällande detaljplan anges enbart markanvändning för allmän plats, GATA, vilket gör att glaskupolen inte kan ges ett permanent bygglov.

Detaljplanen innehåller bestämmelser som tydliggör vilka krav som gäller vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla delar av köpcentrumbyggnaderna. Dessa bestämmelser riktar sig till glaskupolen samt till ett burspråk på fastigheten Liljan 6.

Slutligen medför detaljplanen en möjlighet att förädla den allmänna platsen genom att bland annat se över samspelet mellan uteserveringar, cykelparkering, växlighet, belysning och dagvattenhantering.

2.4. Allmän plats

Detaljplanen omfattar del av Sankt Persgatan, mellan Drottninggatan i väst och Olai Kyrkogata i öst. Sankt Persgatan omgärdas av de två köpcentrumbyggnaderna på fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18.

Sankt Persgatan har och kommer fortsatt präglas starkt av sin lokalisering mellan de större köpcentrumbyggnaderna. Butiker, caféer och restauranger i bottenvåningen gör gatan till ett starkt stråk för gång- och cykeltrafikanter. Säsongsvisa uteserveringar gör anspråk på delar av gaturummet.

I samband med detaljplanen planeras för en omgestaltning av berörd del av Sankt Persgatan. Målsättningen är att skapa en bättre helhet mellan de många funktioner som behövs inom gaturummet. I synnerhet handlar det om att tillföra grönska och dagvattenhantering i en tidigare väldigt hårdgjord miljö samtidigt som säsongsvisa uteserveringar, cykelparkering, sittmöbler och belysning med mera ska rymmas och utvecklas. En förslagsskiss över hur olika funktioner i gaturummet skulle kunna ordnas visas i figur 5 nedan.



Figur 5. Förslagsskiss över gaturummets utformning i plan och sektion inklusive inspirationsbilder. Källa: White / Studie Land. Illustrerad: Norrköpings kommun.

Vegetation och dagvattenhantering

Vegetationen inom planområdet har tidigare bestått av ett fåtal träd placerade i anslutning till Drottninggatan och mot Olai Kyrkogata. Dessa träd har fällts. När gaturummet ges en ny gestaltning är avsikten att tillföra gröna inslag i gatubilden. Tanken är att enstammiga lite större träd med ljus och luftig krona passar för

västra delen av planområdet medan flerstammiga mindre träd/busktäd passar bättre i östra delen av planområdet. Träden kan kompletteras med klättrväxter utmed spaljéer.

Antal, typ och placering av växtlighet är inte preciserat då det kräver vidare samordning mot förutsättningar under mark, det vill säga underjordisk infrastruktur, och andra funktioner på markplan såväl som belysning. Detta studeras närmare i detaljerad projektering under genomförandeskedet.

Detaljplanen medför även en översyn av dagvattenhanteringen och redovisar en princip för hur ytligt rinnande vatten ska kunna avrinna till dagvattenätet utan att orsaka skada genom marköversvämningar. Principen bygger på att genom höjdsättning av gatumarken låta dagvattnet ledas i låglinjer bort från byggnader, förslagsvis via växtbäddar för nya träd, vidare till ledningsnätet för dagvatten. Principen för dagvattenhanteringen kommer med övrig detaljerad projektering av den allmänna platsen studeras närmare under genomförandeskedet.

Gaturummets möblering

Gaturummets sittmöbler och övriga utrustning ska ges ett sammanhållande uttryck, vara robusta och väl avvägda vad gäller material, form och uttryck mot omgivande fasader och gatumiljö.

Planområdet västra del kommer säsongvis präglas av de uteserveringar som där upplåts.

Gator och trafik

Sankt Persgatan är ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafikanter. För gång- och cykeltrafik i Sankt Persgatan planeras att samla ett bredare stråk centralt i gaturummet, i syfte att skapa bättre framkomlighet och tydlighet, se figur 6.

Rev.



Figur 6. Sektion över gaturummet, sett från väster. Källa: White / Studie Land.

Allmän parkering

Cykelparkering för besökare och kunder till butiker, caféer och annan service, bör vara placerad nära målpunktens entré. Likt tidigare situation föreslås cirka 30 cykelparkeringsplatser inom planområdets östra del. I planområdets västra del bedöms cirka 20 cykelparkeringsplatser inrymmas. Resterande behov täcks genom anordnande av cykelparkeringsplatser i planområdets närhet.

Kollektivtrafik

Genomförandet av detaljplanen förväntas inte innebära några specifika åtgärder för kollektivtrafiken. Kontorsverksamhet vid kollektivtrafikstråk och i hållplatsnära lägen ger ett ökat underlag för kollektivtrafiken och bättre förutsättningar beträffande val av hållbara transportmedel.

Huvudmannaskap

Norrköpings kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

2.5. Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör en mindre utökning av centrum- och kontorsverksamhet genom att bottenvåningen inom fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 tillåts

expandera mot Sankt Persgatan. Därmed sätts de befintliga gångarkaderna igen och verksamheterna på insidan får större utrymme.

Kulturmiljö

Detaljplanen innehåller bestämmelser som tydliggör vilka krav som gäller vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla delar av köpcentrumbyggnaderna. De delar som berörs är glaskupolen, som över mark förbinder fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18, och ett burspråk på fastigheten Liljan 6.

Glaskupolen vittnar om ett uttryck från sin uppkomst vid millennieskiftet och sticker ut som byggnadselement i omgivningen. Kulturmiljövärde framträder i det kupolformade taket och de rundade formerna. Burspråket å andra sidan är ett karaktärsskapande element från 1960- och 70-talets arkitektoniska period. Kulturmiljövärde här består i formen, volymen och det fönsterband som horisontellt löper runt burspråket. Fasadmaterialet skiljer sig från intilliggande tegelfasader, vilket är av vikt att ta hänsyn till.

Bebyggelse

Detaljplanen medger att bottenvåningen på befintliga byggnader tillåts expandera mot Sankt Persgatan, för att linjera med de övre våningsplanen. Höjderna på byggnaderna regleras för att överensstämja med de faktiska höjderna i befintlig situation undantaget sista delen i öster av byggnaden på fastigheten Liljan 6. Där tillåts byggnaden resa sig cirka 1 meter över befintlig i syfte att låta fasaden skilja ut sig från övriga delar såväl som att framhäva det burspråk som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt.

Rev.

Vidare möjliggör detaljplanen att glaskupolen kan utgöra ett tredimensionellt utrymme för centrum och kontorsverksamhet ovan den allmänna platsen. Det tydliggörs även att delar av burspråket som kragar ut över gatumark är ämnat för centrum och kontorsverksamhet.

Slutligen regleras en befintlig entré till Liljan 6 som kvartersmark. Denna entré står idag till delar på allmän plats. Entréns placering behövs i syfte att ta upp nivåskillnader för tillgänglighet.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser för bil finns inom den närliggande parkeringsplatsen Aspen, vilken ägs av samma fastighetsägare som för fastigheten Liljan 6. Där finns idag 320 parkeringsplatser ovan mark. Parkeringshusen Spiran och Lyckan finns även i närheten av planområdet.

Cykelparkering för anställda finns tillgängligt i källaren under fastigheten Liljan 6 respektive fastigheten Tulpanen 18.

2.6. Vattenområden

Inget vattenområde berörs av detaljplanen.

2.7. Övrigt

Tematisk avgränsning

Nedan redovisas vilka planeringsförutsättningar som inte behandlas i detaljplanen. Avgränsningen görs med anledning av att planeringsförutsättningen bedöms sakna relevans för detaljplanen.

- Strandskydd
- Jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden och ekologiskt känsliga områden
- Mellankommunala frågor
- Masshantering
- Risk för erosion, skred och ras
- Risker kopplat till skyddszoner för gasledning, farlig verksamhet och transport av farligt gods
- Vattenskyddsområde

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1. Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<i>Lokalgata</i> Sankt Persgatan ingår som del i gång- och cykelinfrastrukturen samtidigt som gatan på berörd del är ett besöksmål för kunder till köpcentrumbyggnadernas utbud. Den allmänna platsens kombination av funktioner avses upprätthållas. Trafikreglering avgörs däremot mer lämpligen i lokala trafikföreskrifter än i detaljplan.

3.2. Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C₁	<i>Centrum och kontor. Kontor får inte anordnas på bottenvåning.</i> Bottenvåningen av köpcentrumbyggnaderna tillåts att expandera i syfte att låta verksamheter i centrala Norrköping utvecklas. Kontor får endast anordnas på övre plan då bottenvåningen är en del av ett viktigt stråk i staden och prioritet ges där åt butikslokaler, caféer och liknande centrumändamål.
(C₂)	<i>Centrum och kontor. En förbindelsegång får anordnas på en fri höjd av 19,8 meter över angivet nollplan. Högsta tillåtna totalhöjd för förbindelsegången är 33,5 meter över angivet nollplan. Pelare undertill förbindelsegången mot gatumark, som utgör bärande del av konstruktionen, får finnas.</i> Den befintliga glaskupolen med tillhörande pelare som bärande konstruktionsdelar ges stöd i detaljplanen i syfte att permanent kunna användas för centrum och kontorsändamål.
(C₃)	<i>Centrum och kontor. Burspråk tillåts kraga ut över gatumark på en fri höjd av 19,2 meter över angivet nollplan.</i> Det befintliga burspråket, som ovan mark kragar ut över allmän plats, ges stöd i detaljplanen.

3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁	<i>Högsta nockhöjd är 25,5 meter över angivet nollplan</i> Nockhöjden överensstämmer med befintlig höjd på byggnaden.
h₂	<i>Högsta nockhöjd är 27,0 meter över angivet nollplan</i> Nockhöjden överensstämmer med befintlig höjd på burspråket.
h₃	<i>Högsta nockhöjd är 26,5 meter över angivet nollplan</i> Nockhöjden reser sig cirka 1 meter från befintlig höjd i syfte att låta fasaden skilja ut sig från övriga delar såväl som att framhäva det burspråk som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt.
(k₁)	<i>Förbindelsegångens karaktärsdrag avseende det kupolformade taket och rundade former ska bibehållas. Fasadpartier ska huvudsakligen utgöras av glas eller liknande transparent material.</i> Glaskupolen vittnar om ett uttryck från sin uppkomst vid millennieskiftet och sticker ut som byggnadselement i omgivningen. Kulturmiljövärdet framträder i det kupolformade taket och de rundade formerna samt förstärkas av fasadpartier i transparent material.
k₂	<i>Burspråkets befintliga form och volym, inklusive utkragande delar över allmän plats, ska bevaras. Fasaden ska vara i plåt, sten eller klinker i avvikande kulör från intilliggande fasader. Fönsterbandets horisontella riktning ska bibehållas och löpa runt hörn.</i> Burspråket är ett karaktärsskapande element från 1960- och 70-talets arkitektoniska period. Kulturmiljövärdet här består i formen, volymen och det fönsterband som horisontellt löper runt burspråket. Fasadmaterialet skiljer sig från intilliggande fasaders tegel, vilket är av vikt att ta hänsyn till.

4. Genomförandefrågor

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, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskild lag.

4.1. Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det tre fastigheter. Fastigheterna Tulpanen 18 och Liljan 6 är i privat ägo och ägs av Fastighets AB L E Lundbergs respektive Förvaltnings AB Lunden. Fastigheten Gamla staden 1:2 ägs av Norrköpings kommun.

4.2. Mark- och utrymmesförvärv

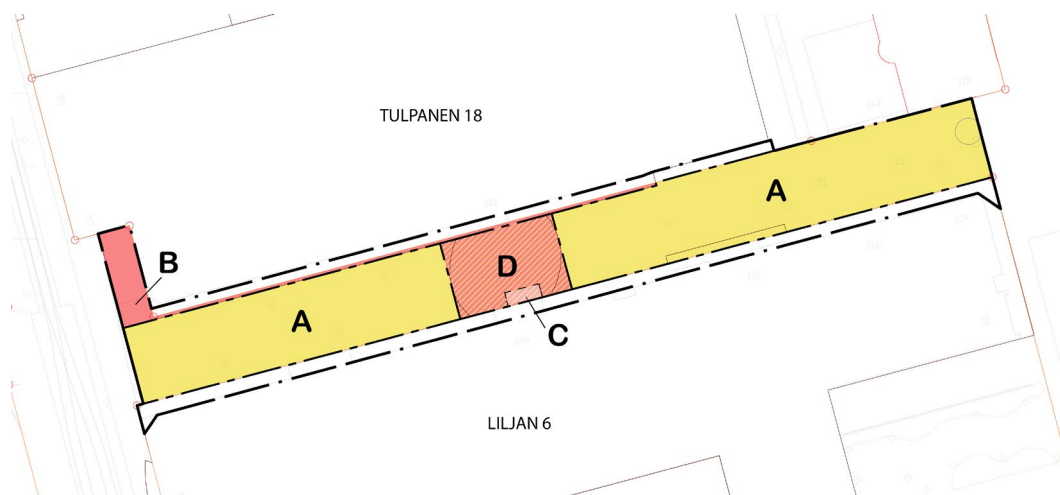
Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

4.3. Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett område om cirka 121 kvadratmeter av Gamla staden 1:2 planläggs som kvartersmark för centrum- och kontorsändamål och ska genom fastighetsreglering överföras till Tulpanen 18. Ett område om cirka 12 kvadratmeter av Gamla staden 1:2 planläggs som kvartersmark för centrum- och kontorsändamål och ska genom fastighetsreglering överföras till Liljan 6. Ett 3D-utrymme om cirka 230 kvadratmeter planläggs som kvartersmark för centrum- och kontorsändamål över allmän plats inom Gamla staden 1:2. 3D-utrymmet kan genom fastighetsreglering överföras till Tulpanen 18 eller Liljan 6.

Norrköpings kommun ansöker om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.



Figur 7. Område A, B, C och D berörs av fastighetsreglering. Källa: Norrköpings

Fastighet	Fastighetsregleringsåtgärder
GAMLA STADEN 1:2	Område B, kvartersmark inom detaljplanen, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tulpanen 18. Område C, kvartersmark inom detaljplanen, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Liljan 6. Område D, kvartersmark över allmän plats inom detaljplanen, ska utgöra 3D-utrymme som urholkar Gamla staden 1:2.
TULPANEN 18	Område B, kvartersmark inom detaljplanen, tillförs från Gamla staden 1:2. Område D, kvartersmark över allmän plats inom detaljplanen, ska utgöra 3D-utrymme som genom fastighetsreglering ska överföras till Tulpanen 18 eller Liljan 6 från Gamla staden 1:2.
LILJAN 6	Område C, kvartersmark inom detaljplanen, tillförs från Gamla staden 1:2. Område D, kvartersmark över allmän plats inom detaljplanen, ska utgöra 3D-utrymme som genom fastighetsreglering ska överföras till Liljan 6 eller Tulpanen 18 från Gamla staden 1:2.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att Tulpanen 18 får en utökad byggrätt inom fastighetens nuvarande gränser och att efter genomförd fastighetsreglering enligt ovan utökas Tulpanen 18 och området som överförs kan bebyggas.

Liljan 6 får en utökad byggrätt inom fastighetens nuvarande gränser och att efter genomförd fastighetsreglering enligt ovan utökas Liljan 6 och området som överförs kan bebyggas.

Glaskupolen över allmän plats inom Gamla staden 1:2 blir planenlig och ägaren kan då få permanent bygglov för denna och utrymmet kan regleras till ägarens fastighet.

Gamla staden 1:2 minskar något i utbredning då ett mindre markområde överförs till Tulpanen 18 och Liljan 6.

Rättigheter

Ett nytt servitut till förmån för den fastighet som förbindelsegången kommer att tillhöra (Liljan 6 eller Tulpanen 18) och som belastar kommunens fastighet Gamla staden 1:2 ska bildas. Servitutet ska ge den fastighet som förbindelsegången tillhör rätt att ha de bärande pelarna kvar inom gatumarken samt rätt att underhålla dem.

Inom planområdet finns ett befintligt avtalsservitut med ändamål gångväg (67/1802) som belastar fastigheten Tulpanen 18 till förmån för fastigheten Rådstugan 13.

I övrigt finns inga servitut som berör detaljplanen.

Konsekvenser

Ett nytt servitut för att säkra rätten att ha kvar de bärande pelare som tillhör förbindelsegången inom gatufastigheten ska bildas.

Detaljplanen innebär att det befintliga avtalsservitutet med ändamål gångväg (67/1802) ska upphävas, då marken kommer att bebyggas och därmed inte längre kommer att vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

4.4. Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Genomförandet och utbyggnad leds och samordnas av exploatören. Kommunen ska säkra att allmän plats byggs ut i enlighet med kommunens krav såsom teknisk handbok samt ansvarar för den tekniska kontrollen av gator och övriga allmänna anläggningar. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella fördröjningsmagasin inom allmän platsmark. Kommunen ska

också säkra att byggnationen genomförs drifteffektivt och med en gestaltningsnivå som minst motsvarar vad kommunen skulle gjort vid en ombyggnad av kvarteret som beställare. Ansvarsfördelningen mellan exploatör och kommun regleras i ett separat avtal.

Utbyggnad kvartersmark

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

Utbyggnad 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 plats.

4.5. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens intäkter utgörs av den ersättning för mark och 3D-utrymme som utgör kvartersmark inom detaljplanen som ska överlåtas och tillföras Liljan 6 och Tulpanen 18.

Ägarna till Liljan 6 och Tulpanen 18 bekostar ombyggnation av allmän plats inom planområdet.

Kommunen bekostar förstärkning av grönytor och viss del av kostnaden för markvärmeanläggning.

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 plansökanden beträffande finansiering av detaljplan.

Inlösen och ersättningsanspråk

Ersättningar för marköverföringar och bildande respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter eller genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Drift allmän plats

Ägarna till fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 åtar sig att efter att utbyggnad är genomförd sköta anläggningar för allmän plats inom planområdet under 3 års garantitid. Kommunen kommer sedan att vara huvudman och ansvara för dess drift, vilket bekostas med skattemedel. Driftkostnader bedöms öka, huvudsakligen till följd av den markvärme som ska bytas ut. De ökade driftkostnaderna finns med i beviljat investeringsäskande.

Drift vatten och avlopp

Drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Ägarna till fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 åtar sig att i enlighet med exploateringsavtal utföra och bekosta utbyggnad av allmän plats. Kommunen åtar sig dock att bekosta förstärkning av grönytor och viss del av kostnaden för den markvärme som byts ut inom allmän plats i samband med utbyggnaden.

El, energi och tele med mera

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

4.6. Organisatoriska frågor

Allmän plats

Detaljprojektering och ombyggnation av gator samt övriga anläggningar på allmän plats ska samordnas mellan exploatör och utsedd projektgrupp på samhällsbyggnadskontoret och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

Utbyggnaden kan starta efter projektering är genomförd, granskad och godkänd samt att exploateringsavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören.

Kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade

byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

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

Bygglov och 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.

El och fjärrvärme

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

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

Elektronisk kommunikation

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-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Tidplan

För genomförandet av allmän plats avses följande tider.

Rev.	• Projektering allmän plats och VA	2024 – 2025
	• Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2024 – 2025
	• Marklösen, fastighetsregleringar	2024 – 2025
	• Utbyggnad av gata, VA med mera.	2024 – 2025

För genomförandet av kvartersmark avses följande tider.

• Fastighetsbildning	2024 – 2025
----------------------	-------------

- Husbyggnad

2024 – 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.

4.7. Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Markmiljö

Om avvikande lukt- eller synintryck påträffas vid schaktning ansvarar exploatören för att kompletterande prover tas och analyseras.

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Kommunala ställningstaganden

Beslut om planläggning

Beslut om positivt planbesked togs i samhällsplaneringsnämnden den 15 februari 2022, § 27.

Den 14 juni 2022, § 28 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet MB, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet MB. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

De miljöfrågor som har betydelse för detaljplanen studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för samhällsplaneringsnämnden 27 februari 2024, § 12.

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

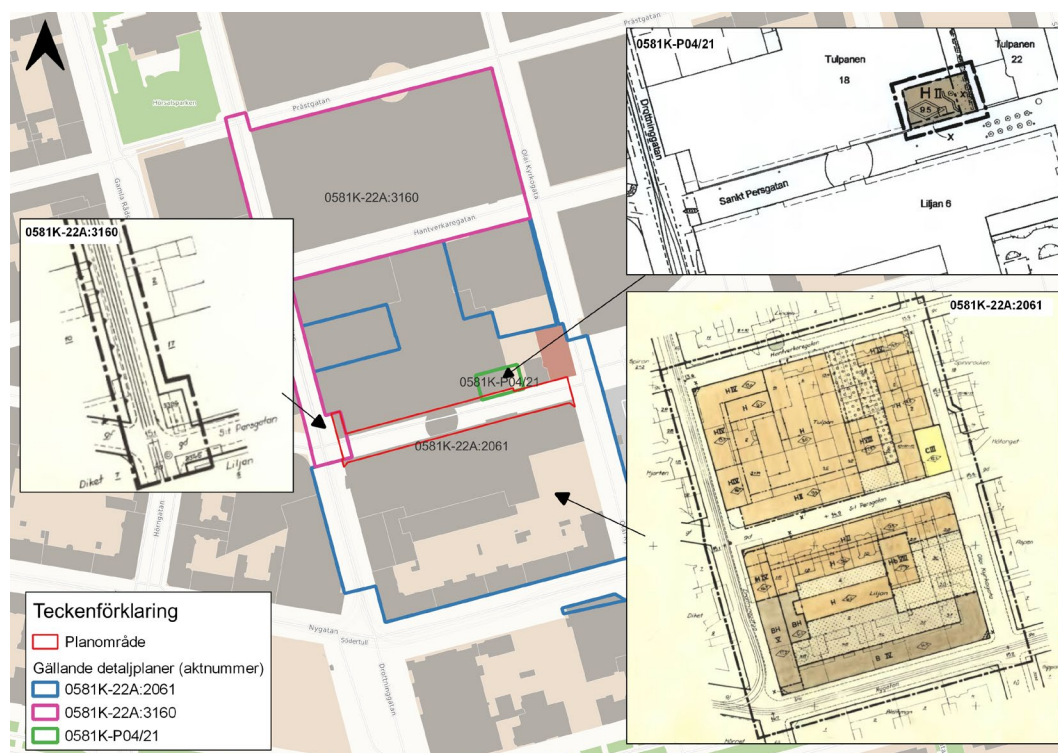
Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner, se figur 8. Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut.



Figur 8. Mosaik över gällande detaljplaner som omfattar planområdet. Karta: Norrköpings kommun.

Detaljplan för del av Kv. Tulpanen (18) inom Gamla staden i Norrköping, aktnummer 0581K-P04/21, se urklipp ur gällande detaljplan i figur 9, vann laga kraft den 29 april 2004. Planbestämmelserna medger markanvändning för handel i två våningar med en högsta totalhöjd av 9,5 meter. Den del som planområdet för ny detaljplan innefattar är reglerat med x-bestämmelse, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.



Figur 9. Urklipp ur gällande detaljplaner. Källa: Norrköpings kommun.

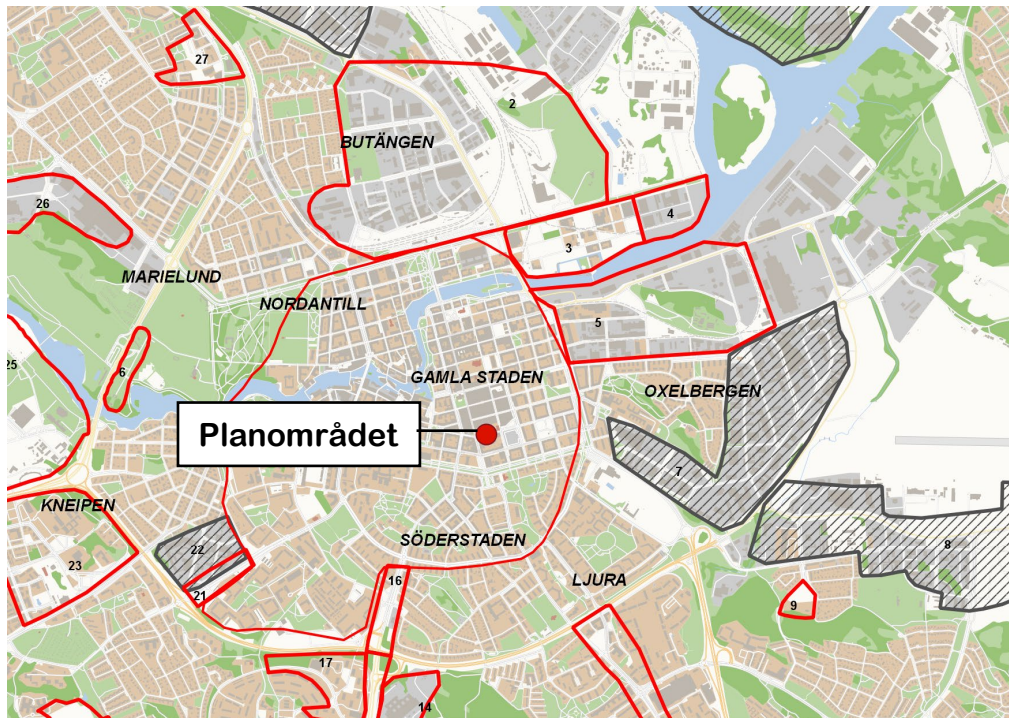
Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Tulpan och Liljan inom stadsdelen Gamla staden i Norrköping, aktnummer 0581K-22A:2061, se figur 9, vann laga kraft den 5 mars 1965. Där ny detaljplan föreslås medger gällande detaljplan mark för handelsändamål, allmän plats (gata eller torg) samt reserverar yta för allmän gångtrafik med x-bestämmelser. Vidare reglerar detaljplanen en högsta byggnadshöjd av 9,5 meter i två våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har utgått.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Linden m.m. inom stadsdelen Gamla staden i Norrköping, aktnummer 0581K-22A:3160, se figur 9, vann laga kraft den 20 december 1974. Där ny detaljplan föreslås medger gällande detaljplan markanvändning för allmän plats (gata eller torg). Genomförandetiden för detaljplanen har utgått.

Översiktsplaner

Den kommunala översiktsplanen består av tre delar: en för staden, en för landsbygden och en gemensam för Norrköping och Linköping. I dessa återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste åren fram till 2035 med utblickar mot 2050. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplan för staden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017), framgår att planområdet ingår i innerstaden inom ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse, se figur 10.



Figur 10. Utsnitt ur Norrköpings översiktsplan för staden. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd prick, vilket ligger inom utvecklingsområde 1. Källa: Norrköpings kommun.

Strategin är att centrum ska utvecklas med blandad bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och god tillgänglighet, där det är av stor vikt att behovet av offentlig service vägs in. Särskild omsorg ska läggas vid gestaltning av byggnader, gaturum och parker. Bottenvåningar ska i största möjliga mån inrymma lokaler för handel eller andra servicefunktioner. Kulturhistoriska värden i bebyggelsen ska beaktas och dras nytta av för att ytterligare höja stadens attraktivitet. Markföreningar ska undersökas och hanteras, det totala antalet träd ska inte minska. Vidare anger översiktsplanen för staden att det är av stor vikt att tillräckliga ytor för handel och offentlig service finns kvar, hushållning med markresurser är därför av yttersta vikt. I vissa lägen anges att det kan vara lämpligt med förtätning genom påbyggnad av redan befintlig bebyggelse.

Detaljplanen medverkar till en tätare och funktionsblandad stadskärna som utnyttjar redan ianspråktagen mark. Gaturummet ses över och ges ny utformning vilket ger förutsättningar att stärka de urbana kvaliteterna i området. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen för staden.

5.2. Regionala ställningstaganden

Gemensam översiktsplan

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, antagen 2010, utgör del av kommunens översiktsplan i vilken det framgår ambitioner om att skapa en gemensam arbetsmarknadsregion genom att binda ihop städer och tätorter till ett stadsnätverk. Stadskärnorna ska förtätas och attrahera både boende, besökare och näringsliv.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med den gemensamma översiktsplanen.

5.3. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. 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 (MB) anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse.

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.

Kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresseområde 52 för kulturmiljövården (3 kapitlet 6§ Miljöbalken (1998:808)) vilket omfattar stora delar av innerstaden i Norrköping. Staden är karaktäriserad av industrialiseringen med påtagliga drag såsom den tidiga rutnätsstrukturen, det centrala industrilandskapet med högt markutnyttjande och stadskärnan med enstaka bevarade medeltida avtryck. I anslutning till promenaderna finns offentliga byggnader och inom riksintresset nämns även den storstadsmässiga stenstadsbebyggelsen från 1800-talets slut. Den bebyggelsemiljö som planområdet omfattar har ingen direkt koppling till riksintresseområdet, huvudsakligen då kvarteren Liljan och Tulpanen var föremål för den omfattande stadsomvandling som genomfördes under 1960-talet.

Konsekvenser

Byggnadernas kulturhistoriska värden har studerats där vissa arkitektoniska element identifierats som värdefulla, se kapitel 5.9. Kulturmiljö. Kulturmiljövårderna bedöms emellertid inte höra till riksintressebeskrivningens avgränsning. Vad som möjligen har bäring på riksintresset är Sankt Persgatan och dess karaktär av öppen gata i staden. Detta förhållande bekräftas av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljövården.

Den bebyggelsehöjd som detaljplanen medger påverkar heller inte de höjdrestriktioner som kopplar till riksintresset för luftfarten.

Genomförandet av den nya detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra någon risk för påtaglig skada på de riksintressen som berör planområdet.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom riksintresse för hinderfrihetszon kring Norrköpings flygplats och Försvarmaktens MSA-område (Minimum Sector Altitude) för Malmens flottilflygplats, vilket medför höjdrestriktioner för ny bebyggelse. För Norrköpings flygplats begränsas bebyggelsehöjden inom planområdet till som högst +50 meter över havet. Inom sammanhållen bebyggelse (tätort) tillåter MSA-området en högsta totalhöjd över marknivå av maximalt 45 meter, vilket för aktuellt område innebär cirka +60 meter över havet.

Konsekvenser

Den bebyggelsehöjd som detaljplanen medger påverkar inte de höjdrestriktioner som kopplar till riksintresset för luftfarten.

5.4. Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Norrköpings kommun görs mätningar av luftkvaliteten (PM10) med mätstationer vid Kungsgatan och Trädgårdsgatan. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Norrköpings kommun.

Partikelmätningar har inte gjorts kopplat till planarbetet.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för luft överskrids. Detaljplanen förväntas inte nämnvärt öka motorfordonstrafiken i området, därmed förväntas även MKN luft inte påverkas negativt. Norrköpings kommun gör därför bedömningen utifrån vad som är känt idag att miljökvalitetsnormerna för partikelhalter inte överskrids inom planområdet och att den nya detaljplanen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för partikelhalter överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kapitlet MB och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Dagvattnet som uppstår inom planområdet mynnar ut i recipienten Motala ström som är belägen norr om det berörda området. Recipienten Motala ström (Glan-Bråviken) (SE649606-152033) har statusklassningen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten SE649647-152222. Denna grundvattenförekomst har en god kemisk- och ekologisk status

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten för recipienten Motala ström (Glan-Bråviken) (SE649606-152033) eller grundvattenförekomsten (SE649647-152222) att uppnå MKN för vatten.

Markanvändningen inom planområdet kommer efter detaljplanens genomförande inte förändras nämnvärt från läget idag. Hårdgörningsgraden och ytslag kommer i princip vara de samma. Därmed bedöms det inte ske några förändringar i föroreningshalter och mängder som en följd av detaljplanen. Enligt de föroreningsberäkningar och resonemang som utvecklats i den dagvattenutredning som tillhör detaljplanen, konstateras att detaljplanen inte negativt bedöms påverka recipientens möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna. Det bedöms heller inte finnas något reningsbehov inom planområdet. Ambitionen är dock att genom upprustning av allmän plats tillföra grönska som genom sina växtbäddar kan få en reningseffekt på dagvatten.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Norrköpings kommun finns en bullerkartläggning från 2022.

Konsekvenser

Detaljplanen förväntas inte nämnvärt öka motorfordonstrafiken i området, därmed förväntas inte omgivningsbuller medföra negativ påverkan till följd av detaljplanen.

5.5. Miljö

Dagvatten

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. 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.

Hantering av mindre regn

Det är fastighetsägarens ansvar att utforma, anlägga och underhålla dagvattenanläggningar inom fastigheten för att omhänderta de första 10 millimetrarna av nederbörden enligt kommunens dagvattenriktlinjer. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter och 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.

Det aktuella planområdet innefattar kvartersmark i den utsträckning som behövs för att möjliggöra utökningen av centrumbebyggelse där tidigare fanns indragna fasader i bottenvåning. Ingen särskild dagvattenhantering är planerad för de delar som planläggs som kvartersmark.

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.

Idag avrinner dagvattnet till dagvattenledning i Sankt Persgatan och vidare österut. Vid utformning av allmän plats ska höjdsättning av mark göras för att minimera risk för stående vatten mot fasad. Vidare ska fördröjnings- och reningsåtgärder utredas genom i huvudsak gröna ytor med träd och växtbäddar.

Förorenad mark

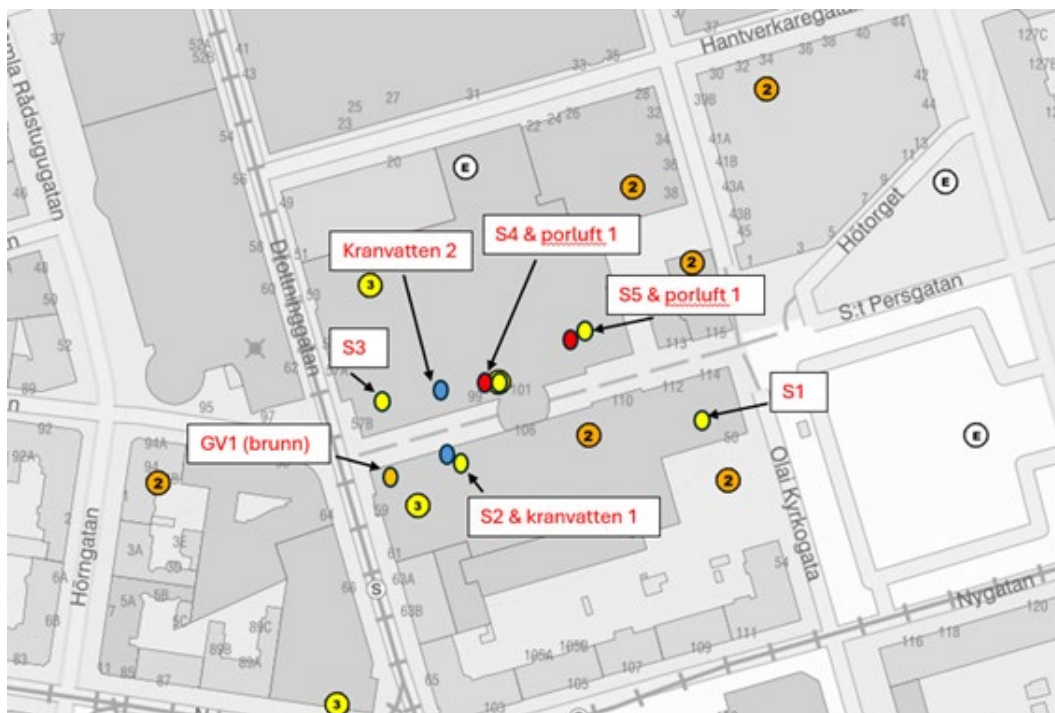
Enligt Länsstyrelsernas EBH-karta har fastigheterna inom och i närheten av planområdet historiskt inrymt verksamheter som riskerar medföra förorening. Det handlar om verksamheter inom skrothantering, bilvård, drivmedelshantering, grafisk industri och kemptvätt.

Structor Miljö Öst AB (Structor Miljö Öst AB, 2024a) genomförde inför detaljplanens samrådsskede provtagning av jord i provgropar i fem punkter utmed Sankt Persgatan, och där proverna analyserades i varierande omfattning med avseende på metaller, petroleum, klorerade alifater och PFAS-ämnen. Analysresultatet visade på att föroreningshalten inom området är låg, men inte opåverkad. Inga halter från jordprovtagningen överskrider mindre känslig markanvändning (MKM).

Rev.

Inför granskningsskedet i planprocessen har Structor Miljö Öst AB (Structor Miljö Öst AB, 2024b) genomfört ytterligare provtagning. Syftet med den kompletterande undersökningen var att erhålla bättre underlag för bedömning av föroreningssituationen framför allt gällande klorerade alifater samt bedömning av hälso- och miljörisker och om det föreligger ett åtgärdsbehov för aktuellt område.

Provtagning har utförts av inomhusluft i 5 punkter, porluft i 2 punkter samt provtagning av dricksvatten i 2 punkter samt i en brunn, se figur 11 för provpunkternas placering.



Figur 11. Placering av provpunkter för inomhusluft (gul), porluft (röd), kranvatten (blå) och brunnsvatten (orange). Punkter med siffror i markerar EBH-objekt identifierade under framtagandet av provtagningsplan. Källa: Structor Miljö Öst AB.

Till detaljplanen följer markmiljöundersökningens rapport med tillhörande bilagor. I korthet visar analysresultaten att kloroform har detekterats i kranvatten, progas och inomhusluft. Uppmätta halter av kloroform är låga till mycket låga. Tetraklormetan, även kallat koltetraklorid, har uppmätts i inomhusluft i samtliga punkter i halter under en tiondel av referenskoncentrationen. Perkloretylen, PCE har detekterats vid provpunkt S4 och 1,2 diklorethan, DCE har påträffats i både S4

och S5 som är placerade i källarplan. Då det har funnits ett flertal kemtvättar i Norrköpings innerstad är det troligt att såväl PCE som DCE härstammar från kemtvätsverksamhet. Uppmätta halter är låga, en hundra del av referenskoncentrationen för PCE och en tiondel av $RISK_{inh}$ för DCE.

Konsekvenser

Den miljötekniska markundersökningen har visat på föroreningar i låga halter som inte innebär någon ökad hälsorisk för personal och besökare på fastigheten. Uppmätta halter bedöms inte heller medföra ökad hälsorisk om fastigheten skulle användas som bostäder. Fastigheten Liljan 6 och Tulpanen 18 bedöms därmed som lämpliga för kvartersmarksändamålet centrum- och kontorsverksamhet. Vid detaljplanens genomförande är det av vikt att hänsyn tas till markföroreningar så att inte nya genomföringar medför ökad föroreningsspridning in i byggnaden på samma sätt som man gör för så kallade radonsäkra hus. Fastighetsägarna bör därför utföra kontrollprovtagning av inomhusluft med avseende på klorerade alifater i fastigheten i samband med ombyggnationer.

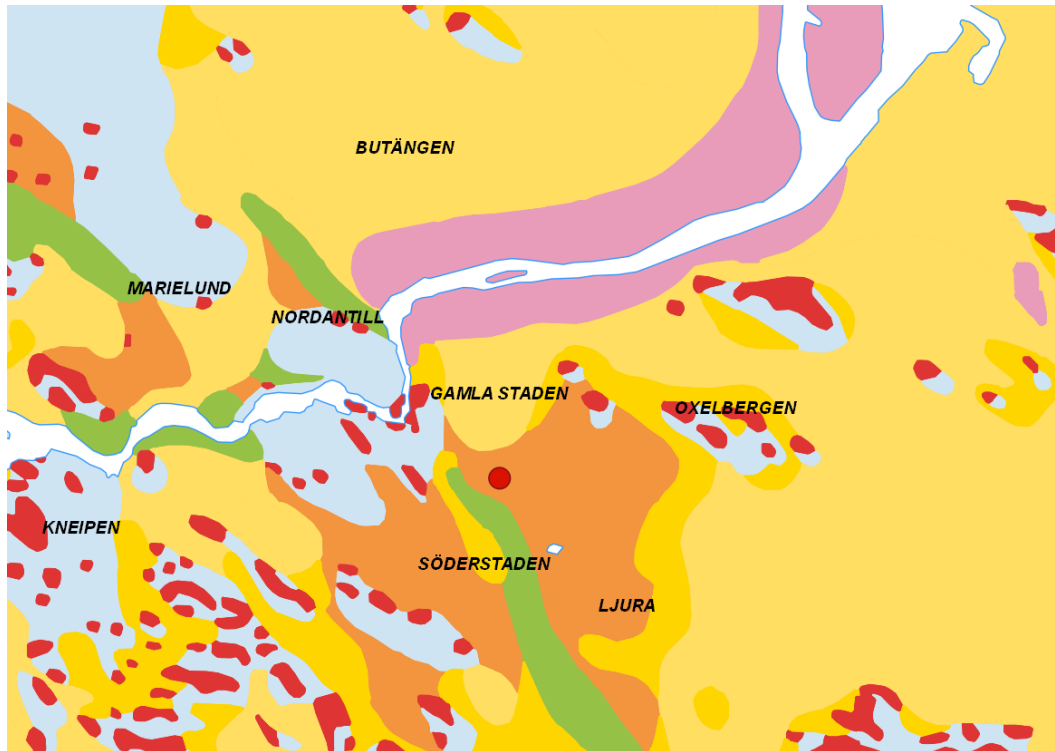
Genomförda undersökningar av jordlager i gatumarken har visat på att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller markmiljön i nuläget och inte heller vid kommande åtgärder inom området om jordmassorna får ligga kvar. Om massorna ska schaktas bort bör dock massor från provpunkt 24SM02 till 23SM03 hanteras som MKM-massor då halter över KM påträffats. Övriga massor kan användas inom undersökningsområdet och om dessa skickas till mottagningsanläggning bör de klassas som KM-massor.

Innan markarbeten utförs inom planområdet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Avhjälpandeåtgärden ska säkerställa att marken är lämplig för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

5.6. Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på en relativt flack platta i Norrköpings innerstad. Hela området befinner sig cirka +15 meter över havet. Ett stort antal geotekniska undersökningar har utförts i anslutning till planområdet och ger en samlad bild av markförhållandena.

Marken i planområdet består i huvudsak av fyllnadsmassor på ett lager av postglacial finsand enligt jordartskartan (Statens Geologiska Undersökningar, SGU), se figur 12. Djupet till fast berg varierar från några meter till över tiotalet meter. Övervägande delen av omgivande byggnader är grundlagda på pålar.



Figur 12. Jordarten inom planområdet utgörs av postglacial finsand (orange). Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat med röd prick. Karta: SGU, WMS-tjänst.

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

Radon

Radonundersökningar i närområdet visar att marken klassificeras som lågradonmark. Inga vidare åtgärder behövs med anledning av detaljplanen.

5.7. Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Detaljplanen omfattar ingen bostadsbebyggelse.

Risk för olyckor

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 30 meter norr om planområdet inom befintlig byggnad på fastigheten Tulpanen

18. Ägaren av en fastighet äger och underhåller skyddsrummet. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivas utan beslut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

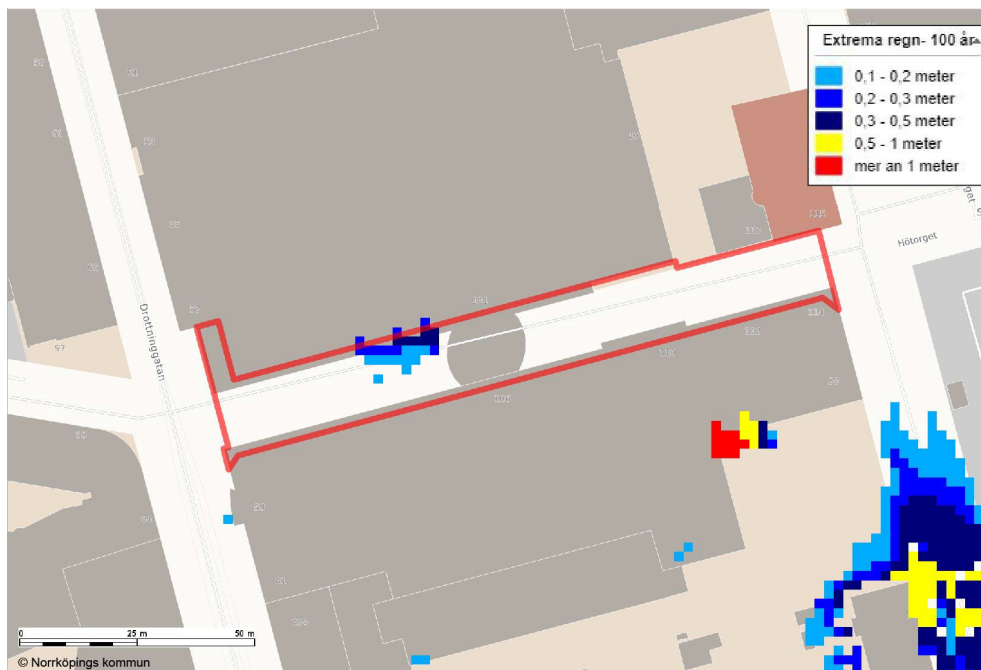
Konsekvenser

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen.

Risk för översvämning

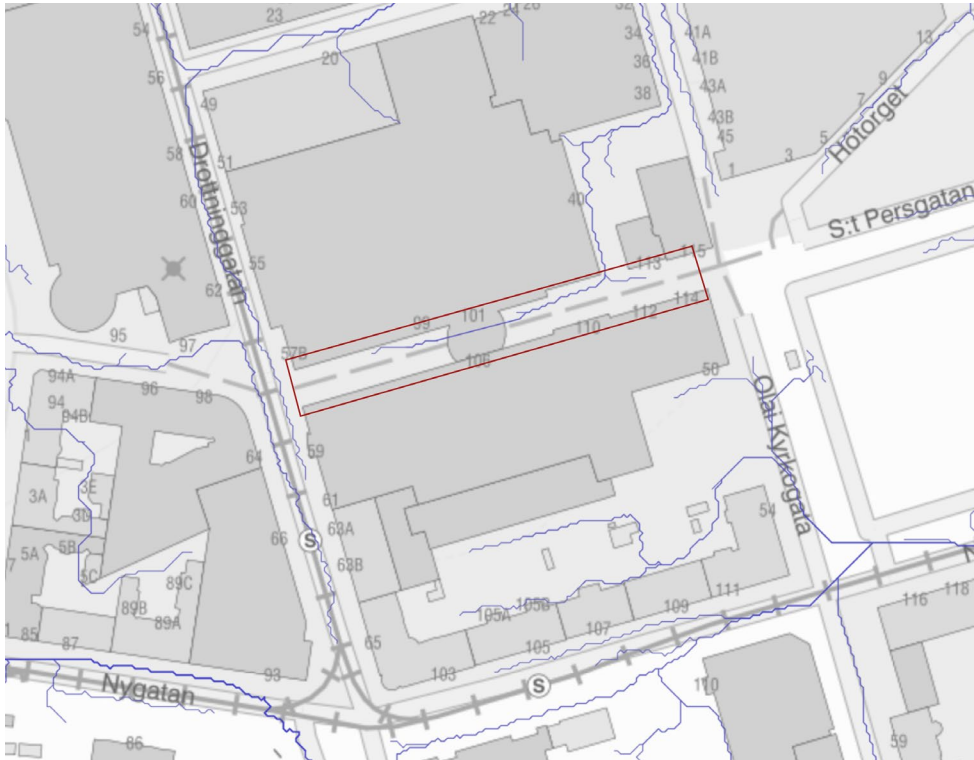
Det finns ingen översvämningrisk från vattendrag, sjöar eller hav för det tänkta planområdet.

Enligt kommunens översvämningsskartering för regn (DHI, 2022) uppstår marköversvämningar inom planområdet vid ett 100-årsregn. Marköversvämningen uppstår i närheten av fastigheten Tulpanen 18 och uppgår till cirka 0,3 meter, se figur 13.



Figur 13. Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Källa: Norrköpings kommun.

Enligt rinnvägsskartering uppstår en rinnväg inom planområdet, se figur 14.

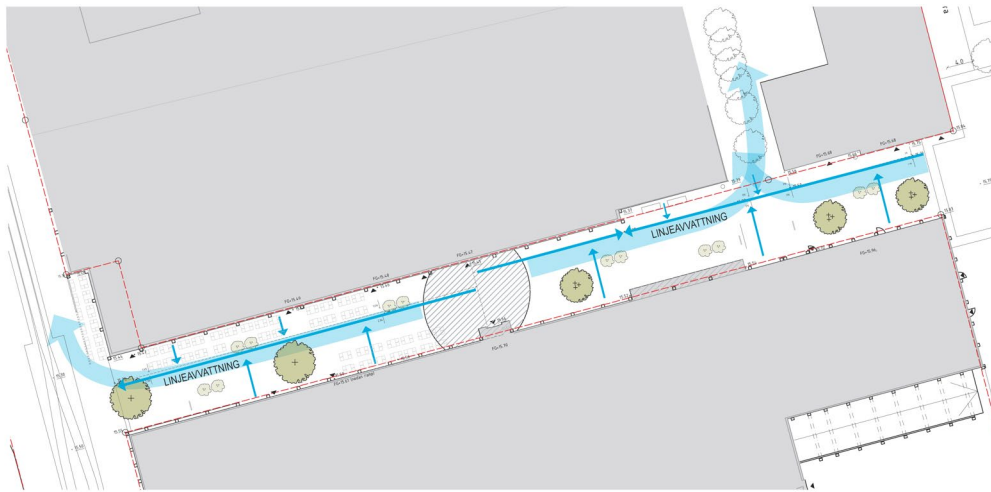


Figur 14. Rinnvägar (blå streck) över planområdet (röda streck). Källa: SCALGO.

Konsekvenser

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

Vid extrema 100-årsregn uppstår mindre marköversvämning inom planområdet som följd av en lågpunkt. För att undvika skador vid extrema regn är det viktigt att det finns möjligheter för ytligt rinnande vatten att avrinna. Utformningen av Sankt Persgatan ska säkerställa att stående vatten inte bildas utmed centrumbyggnadernas fasader. Efter exploatering ska höjdsättning inom planområdet medföra att ytavrinning sker nedåt i riktning från byggnader till ledningsnät för dagvatten. Dagvatten ska även ledas ned i växtbäddar för nya träd, där så är möjligt. En princip för dagvattenhanteringen har studerats under arbetet med planhandlingarna och visas i figur 15 nedan.



Figur 15. Princip för dagvattenhantering. Blå pilar visar princip för vattnets avrinningsväg. Källa: White Arkitekter AB.

5.8. Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet har idag ingen naturligt förekommande vegetation eller viktiga naturvärden. Det har funnits en handfull planterade träd i gaturummet inom planområdet. Dessa träd har fällts.

Konsekvenser

I avtal mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 framgår att det är prioriterat att de träd som tidigare funnits inom planområdet kompenseras för.

Möjligheten att införliva mer gröna värden i gaturummet ska studeras vidare genomförandeskedet. Olika typer av vistelsezoner med gröna värden som integreras i stadsväven bidrar till en mängd positiva aspekter, exempelvis förbättrad luftkvalitet, minskad stress och lägre temperaturer. Vegetation kan även ge möjlighet för infiltration av dagvatten och främja biologisk mångfald.

Ny vegetation i gaturummet ska samordnas med befintliga ledningar och anpassas i storlek och placering till det befintliga fasader/utrymmen som finns, för att få möjlighet till god förvaltning över tid.

5.9. Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Planområdet ligger som närmast cirka 12 meter från fornlämningsområdet tillhörande fornlämning L2009:7173, Norrköpings medeltida och historiska stadslager. Tillstånd till

ingrepp i fornlämningsområdet har beviljats av Länsstyrelsen i Östergötland. Beslutet motiveras av att de schaktnings- och markarbeten som planeras kommer att vara så pass grunda att ingen risk föreligger för att påverka eventuellt bevarade delar av fornlämningen.

Övriga kulturhistoriska värden

Stora delar av den kulturhistoriska miljön inom planområdet genomgår förändringar. Den arkitektur som tidigare präglat köpcentrumbyggnaderna ersätts med ett modernare uttryck. I de delar som ännu inte genomgått förändring identifieras glaskupolen, som förbinder fastigheten Liljan 6 och Tulpanen 18, och ett burspråk på byggnaden inom Liljan 6 som kulturhistoriskt intressanta objekt, se figur 16.



Figur 16. Kulturhistoriskt värdefulla objekt. Källa: Norrköpings kommun.

Glaskupolen vittnar om ett uttryck från sin uppkomst vid millennieskiftet och sticker ut som byggnadselement i omgivningen. Kulturmiljövärdet framträder i det kupolformade taket och de rundade formerna. Fasadpartierna utgörs av glas. Burspråket å andra sidan är ett karaktärsskapande element från 1960- och 70-talets arkitektoniska period. Kulturmiljövärdet här består i formen, volymen och det fönsterband som horisontellt löper runt burspråket. Fasadmaterialet skiljer sig från intilliggande tegelfasader, vilket är av vikt att ta hänsyn till.

Konsekvenser

Det är av vikt att förändringar av centrumbyggnaderna visar hänsyn till och plockar upp olika kvaliteter som kan ses i befintliga byggnader. I synnerhet, vilket

kommer till uttryck genom detaljplanen, gäller detta för glaskupolen och det befintliga burspråket på fastigheten Liljan 6.

5.10. Fysisk miljö

Bebyggelse

I stora delar av planområdet pågår för närvarande ombyggnationer för genomförande av beviljat bygglov. Innan ombyggnationen påbörjades präglades platsen av köpcentrumet Spiralens tidstypiska karaktär från sin uppkomst på 1960/70-talet. Senare tillskott i kvarteret är glaskupolen, uppförd runt millennieskiftet, och den östra delen av fastigheten Tulpanen 18 vilka förmedlar ett formspråk typiskt för sin tid.



Figur 17. Övre bild visar delar av köpcentrumbyggnadernas tidstypiska karaktär för 1960- och 70-talet. Glaskupolen syns i mitten av bilden. Nedre bilden visar östra delen av kvarteret Tulpanen. Bilder: Elias Allouche, oktober 2022.

Den pågående ombyggnationen av köpcentrumsbyggnaderna innebär utvändiga såväl som invändiga förändringar. Dessa förändringar, som påverkar upplevelsen av den byggda miljön, är under genomförande och ingen direkt konsekvens av aktuell detaljplan. Den nya gestaltningen medför större glaspartier och ett mer nutida formspråk, se figur 18. Butikernas entréer och stora glaspartier ut mot gatorna tydliggör innerstadsmiljön. Ytterligare ett motiv till förändringen var att förbättra ljusförhållandena på insidan för kontorsverksamhet.



Visualisering Tulpanen 2021-11-03



Figur 18. Övre figur visar perspektivbild över centrumbyggnad på fastigheten Liljan 6. Nedre figur visar perspektivbild över centrumbyggnad på fastigheten Tulpanen 18. Källa: Lundbergs fastigheter AB.

Konsekvenser

Detaljplanen medför att köpcentrumbyggnadernas bottenvåning kan byggas ut för att ligga i linje med det överliggande planets fasadliv. Detta innebär att verksamheterna på insidan får mer utrymme att utvecklas samtidigt som tidigare allmänna gångytor minskar. I samband med denna förändring kommer det allmänna gaturummet kan förädlas för att skapa en god helhetsupplevelse.

Detaljplanen inrymmer inga nya byggnader. Byggnadshöjderna förblir till stor del oförändrade i området. Undantaget är östra delen av fastigheten Liljan 6 som tillåts cirka 1 meter högre nockhöjd än befintlig situation. Detta motiveras av att få till en förändring i arkitektoniskt uttryck. Förändringen kan accentueras ytterligare av annat fasadmateriell för att bryta mot tegelutformningen.

Gaturummets utformning

I tidigare kapitel 2.4 Allmän plats redovisas de utformningsplaner som finns för den allmänna platsen. Utgångspunkten för den allmänna platsens utformning är att hitta en god balans mellan ytor som upplåts för gröna inslag, gång- och cykeltrafik, uteserveringar och övriga installationer i gaturummet.

Tillgänglighet

Planområdet är idag hårdgjort och plant utan några anmärkningsvärda höjdskillnader. Innan ombyggnation och platsens nuvarande karaktär av byggarbetsplats, fanns uteserveringar väster om glaskupolen vilka kanaliserade den delen av gatan i två smala stråk, där gångtrafikanter och cyklister samsas på en relativt liten yta.

Konsekvenser

Eftersom befintliga gångarkader föreslås byggas igen reduceras gaturummets bredd i marknivå från cirka 16 meter till cirka 12 meter. Området nyttjas frekvent av både gångtrafikanter och cyklister. Ny anläggning av allmän plats ska följa kommunens riktlinjer och säkerställa att god tillgänglighet uppnås i gaturummet. Ett stråk med god framkomlighet för gående och cyklister planeras att hållas fritt, centralt i gaturummet i de västra delarna och lika så i den östra delen, om än något förskjutet mot norr.

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.

5.11. Social hållbarhet

Detaljplanen innebär ingen särskild påverkan för jämställdheten eller barnperspektivet. Däremot gynnas besökare och boende i närområdet av att

området utvecklas, i synnerhet av det nya gaturummet som erbjuder nya mötesplatser med mer liv och rörelse på platsen.

5.12. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom planområdet finns det ett kommunalt vatten- och spillvattennät. Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser.

Värme

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet. Berörda fastigheter är idag anslutna till fjärrvärmenätet

El, tele och bredband

El, tele och bredband finns utbyggt i området. Befintliga och tillkommande verksamheter kan koppla på befintligt nät.

Avfall

Varje fastighet behöver ha dels hämtning av verksamhetsavfall i de fall detta uppkommer, dels kommunalt avfall. Kommunalt avfall (restavfall, matavfall och returpapper) hämtas oftast i kärl, men även andra insamlingssystem finns vilket framgår av avfallstaxan (se www.nodra.se). Det behöver även planeras för sortering och hämtning av förpackningar på grund av kommande lagkrav som träder i kraft 2027.

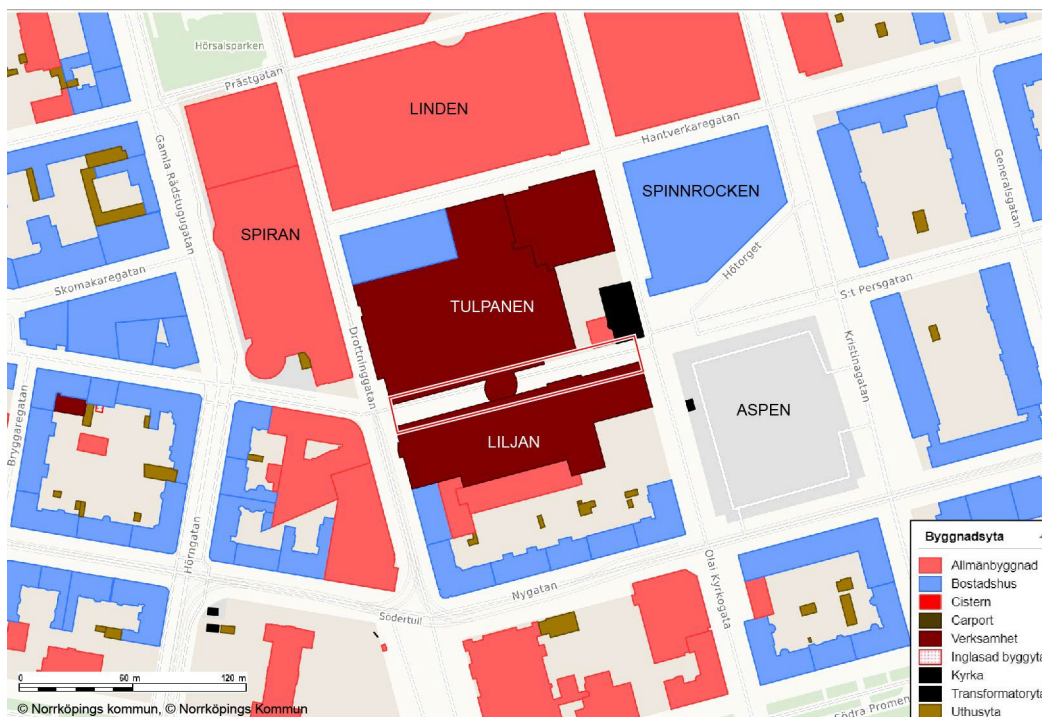
Transportvägar, dragvägar och avfallsutrymmen behöver uppfylla krav i Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige). Observera att det behöver finnas goda vändmöjligheter på eller i anslutning till respektive fastighet, alternativt genomfart. Mått på vändplan eller plats för t-vändning finns i handboken. I de fall tillagningskök eller restaurangverksamhet förekommer behöver fettavskiljare finnas med goda tömningsförutsättningar, se ovan nämnda handbok. Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning av hämtställen och lösningar för hämtning från planerade verksamheter i området.

I dagsläget sker hämtning av avfall från Olai Kyrkogata för fastigheten Liljan 6. För fastigheten Tulpanen 18 hämtas avfall från Hantverkargatan. Ingen hämtning av avfall sker inom planområdet. Detaljplanen bedöms mot den bakgrunden inte ha någon egentlig påverkan på avfallshanteringen.

5.13. Service

Planområdets centrala lokalisering i Norrköping innebär ett stort utbud av arbetsplatser och service i dess närhet, se figur 19. Stadsdelen Gamla staden utgörs i huvudsak av blandad bebyggelse i rutnätsstruktur, till stor del med verksamhetslokaler i bottenvåningen. I öster och väster finns en större koncentration av bostäder i relation till andra funktioner. I direkt anslutning till planområdet finns butiker, kontor, mataffär, hotell, träningsanläggning, café, restauranger med mera. Mängden och variationen av servicefunktioner gör att invånare från hela staden använder och vistas i området. Kvarteret Aspen öster om planområdet utgör idag en stor parkeringsyta. Några kvarter söder om planområdet ligger Södra Promenaden och Stadsbiblioteket.

Omvandlingen av Spiralen köpcentrum utökar utbudet av centrumfunktioner och kontorsverksamhet vilket bidrar till arbetstillfällen och service i närområdet.



Figur 19. Karta över närområdet med byggnadernas olika funktioner. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat med röd linje. Källa: Norrköpings kommun

5.14. Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet, bland annat genom Olai Kyrkogata och Drottninggatan. Sankt Persgatan är ett starkt stråk för gång- och cykeltrafikanter.

Konsekvenser

Den allmänna platsen kommer att förändras med utgångspunkt i en utformning där god balans eftersträvas mellan ytorna som upplåts för gröna inslag, gång- och cykeltrafik, uteserveringar och övriga installationer inom gaturummet. För gång- och cykeltrafik i Sankt Persgatan planeras att samla ett bredare stråk centralt i gaturummet, i syfte att skapa bättre framkomlighet och tydlighet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Drottninggatan och den större bytespunkten Söder Tull vilken trafikeras av både spårvagnslinjer, stadsbussar och länstrafik. Linjerna ger direkta förbindelser både inom och utanför Norrköpings tätort samt till närliggande orter och även Linköping.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas inte innebära några specifika åtgärder för kollektivtrafiken. Kontorsverksamhet vid kollektivtrafikstråk och i hållplatsnära lägen ger ett ökat underlag för kollektivtrafiken och bättre förutsättningar beträffande val av hållbara transportmedel.

Biltrafik

För den del av Drottninggatan som ligger i nära angränsning till planområdet råder förbud mot fordonstrafik, där går enbart spårvägstrafik. Olai Kyrkogata, som angränsar till planområdet i öst, trafikeras huvudsakligen av gång- och cykeltrafik, med undantag för den del av kvarteret Liljan som vetter ut mot gatan där varu-leveranser sker idag och angöring för mindre mängd trafik till Centrumkyrkan och kontorshus på Olai Kyrkogata 40.

Konsekvenser

En ny lastkaj är tänkt att uppföras inom kvarteret Liljan för att undvika konflikten med gång- och cykelstråket samt att minska andelen fordon som behöver lasta av inom Sankt Persgatan. Det är en åtgärd som sker utanför detaljplanens omfattning men som kan reducera andelen fordon som vistas i gaturummet inom planområdet.

Parkering och angöring

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

Norrköpings kommun har i februari 2017 antagit parkeringsriktlinjer 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. Bilparkering i innerstaden ska så långt möjlig förläggas under mark, överdäckad eller i p-hus. Besöksparkering ska finnas.

Idag är planområdet väl försörjt med parkeringsplatser inom den närliggande parkeringsplatsen Aspen, vilken ägs av samma fastighetsägare som Liljan 6. Där finns det idag 320 parkeringsplatser ovan mark. Parkeringshusen Spiran och Lyckan finns även i närheten.

Cykeln är en prioriterad form av transport i staden. Enligt kommunens riktlinjer för parkering ska även cykelparkering anordnas för boende, besökare och verksamheter. Utformning och placering av cykelparkeringar ska följa kommunens riktlinjer. Idag finns cirka 30 cykelparkeringsplatser inom den östra delen av planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanen innehåller ingen ny bilparkering. Fastighetsägarna ska tillhandahålla den parkering som behövs för verksamheten. Planområdet är dessutom centralt beläget i centrum och det finns goda möjligheter att färdas med kollektivtrafik.

Antalet cykelparkeringar bedöms behöva utökas som en följd av att det planeras för nya kontorsarbetsplatser. Efter ombyggnad tillskapas cirka 4 300 kvadratmeter kontorsytor vilket beräknas ge ett behov av cirka 135 cykelparkeringsplatser för anställda. Det ytbehov som detta ger finns tillgängligt i källaren under fastigheten Liljan 6 respektive fastigheten Tulpanen 18. Cykelparkering för kontorsanställda kommer därmed inte belasta det allmänna gaturummet på Sankt Persgatan.

Stora delar av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 är köpcentrumbyggnader med flera butiker, caféer och annan service. Köpcentrumbyggnaderna kan angöras från flera olika håll, varav Sankt Persgatan inom aktuell detaljplan är en av flera. Vid beräkning av cykelparkeringsbehovet för kunder till köpcentrumbyggnaderna görs ett antagande att halva bottenplan på fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 kan användas som utgångspunkt. Detta ger en verksamhetsyta för handel på cirka 4 700 kvadratmeter och ett cykelparkeringsbehov om cirka 120–140 cykelparkeringsplatser.

Cykelparkering för besökare och kunder till butiker, caféer och annan service, bör vara placerad nära målpunktens entré. Det är dock svårt att inrymma den mängd cykelparkeringsplatser som anges ovan, inom de delar av Sankt Persgatan som planområdet omfattar, tillsammans med en mängd andra funktioner, till exempel uteserveringar, sittmöbler och växtlighet. Därför föreslås att det likt tidigare skapas cirka 30 cykelparkeringsplatser inom planområdets östra del. I planområdets västra del bedöms cirka 20 cykelparkeringsplatser inrymmas. Resterande behov täcks genom anordnande av cykelparkeringsplatser i planområdets närhet. En överskådlig illustration av antal cykelparkeringar och möjlig placering av cykelparkeringsbehovet för handel ges i figur 20 nedan.



Figur 20. Cykelparkeringar som föreslås för handelsverksamhet, i och i närheten av planområdet. Källa: Norrköpings kommun.

6. Medverkande

6.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Hannes Granath. Planhandlingar inför antagande har upprättats av Hannes Granath, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

Elias Allouche	samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering
Nirmala Kahrimanovic	samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Ulrica Lindsköld	Svefa (konsult), exploateringsingenjör
Per-Erik Hahn	samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Carina Daubner	samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Elisabet Manfred	samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Jenny Bergström	samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Ellen Holterman Wiig	samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering
Karin Milles	samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering
Mohamed Ahmed	Nodra AB, planering och utredning

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Hannes Granath
planarkitekt

7. Planeringsunderlag

7.1. Utredningar för detaljplanen

- Dagvattenutredning – Detaljplan för del av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 inom Gamla Staden i Norrköpings Kommun. Nodra AB, 2024-03-18.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning – Liljan 6 och Tulpanen 18, Norrköping. Structor Miljö Öst AB, 2024-03-08a.
- Kompletterande provtagning och riskbedömning – Liljan 6 och Tulpanen 18, Norrköping. Structor Miljö Öst AB, 2024-07-05b.

7.2. 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.

Riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshantering. Norrköping Vatten och Avfall AB, Norrköpings kommun, 2014-04-01.

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

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

Riktlinje för detaljhandeln i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, 2022-06-18

Tillägg till översiktsplan – Trafikstrategi för Norrköping. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2022-05-25.

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

7.3. Övrigt underlag

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

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

Norrköping – kartering av extrema regn. DHI. 2022-05-02.
VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, november 2022.
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>