

ANTAGANDEHANDLING

2025-11-20

Reviderad 2026-04-29

SPN 2024/0576



Planbeskrivning

tillhörande detaljplan för

del av fastigheten **Trätan 10**

med närområde (del av Inre Hamnen) inom Saltängen i Norrköping

Antagen i SPN: 2026-05-12, § 73

Laga kraft: 2026-06-12

Genomförandetidens sista dag: 2031-06-12

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fortsatt utbyggnad av stadskvarter inom Inre hamnen inklusive ett nytt parkeringshus.

Planområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och komplettera Inre hamnens funktionsblandade stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, yteffektiv parkering och centrumverksamheter med lokaler i bottenvåningar. Detaljplanen ska ge förutsättningar för att skapa attraktiva vistelsemiljöer som bidrar till god hälsa, social samvaro och biologisk mångfald. Planområdet ingår i Inre hamnen etapp 2.

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

Översiktsplan för Norrköpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 15 december 2025. Inre hamnen är del av den utvecklade innerstaden och ska utvecklas till en attraktiv, vattennära innerstad med fokus på arkitektur, stadsmässiga kvaliteter och gröna miljöer. Föreslagen detaljplan överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Detaljplanen möjliggör för två nya stadskvarter med blandad markanvändning, ett med övervägande del bostäder och ett med kontors- och centrumverksamhet samt parkeringshus. Detaljplanen möjliggör även för en utökad byggrätt inom befintligt kontorskvarter och en mindre park ut mot Packhusgatan. I detaljplanen ingår även allmän gata. Bebyggelsen uppförs i tre till sju våningar och ska utformas med en hög arkitektonisk nivå. Mot Norra Promenaden möjliggörs för ett parkeringshus i sju våningar som ska utformas med stor hänsyn till Norra Promenaden och Jungfrugatan. Totalt möjliggörs för cirka 120 lägenheter.

Genomförandet av detaljplanen innebär att kostnader för utbyggnad av allmän plats och driftkostnader uppstår. Intäkter möjliggörs för genom markförsäljning,

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Vad är en detaljplan?	4
1. Detaljplanens syfte	5
2. Beskrivning av detaljplanen.....	5
2.1. Läge	5
2.2. Genomförandetid.....	6
2.3. Detaljplanens huvuddrag	6
2.4. Allmän plats.....	7
2.5. Kvartersmark	9
3. Motiv till detaljplanens regleringar.....	18
4. Genomförandefrågor	23
4.1. Markägoförhållanden	23
4.2. Mark- och utrymmesförvärv	23
4.3. Fastighetsrättsliga frågor.....	25
4.4. Tekniska frågor.....	28
4.5. Ekonomiska frågor	29
4.6. Organisatoriska frågor.....	31
4.7. Prövning enligt annan lagstiftning	33
5. Planeringsförutsättningar	34
5.1. Kommunala ställningstaganden	34
5.2. Riksintressen	38
5.3. Miljökvalitetsnormer (MKN)	42
5.4. Miljö	45
5.5. Geotekniska förhållanden	53
5.6. Hälsa och säkerhet.....	55
5.7. Naturmiljö	64
5.8. Kulturmiljö.....	65
5.9. Fysisk miljö.....	69
5.10. Social hållbarhet.....	73
5.11. Teknisk försörjning	74
5.12. Service	77
5.13. Trafik	78
6. Medverkande	82
7. Planeringsunderlag.....	83

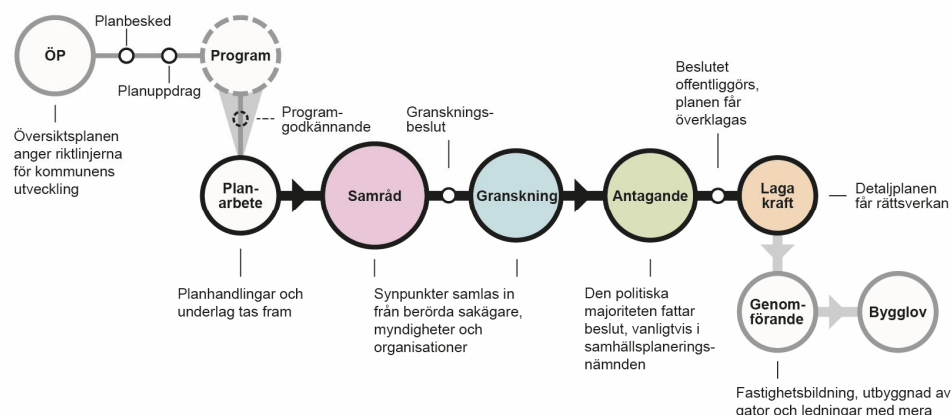
Vad är en detaljplan?

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 (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningssprogram
- Kvalitetsprogram

Plankartan är juridiskt bindande.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen:

Samråd	9 januari – 20 februari 2025
Granskning	20 november – 11 december 2025
Antagande i samhällsplaneringsnämnden	12 maj 2026

1. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fortsatt utbyggnad av stadskvarter inom Inre hamnen inklusive ett nytt parkeringshus.

Planområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och komplettera Inre hamnens funktionsblandade stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, yteffektiv parkering och centrumlokaler. Detaljplanen ska ge förutsättningar för att skapa attraktiva vistelsemiljöer som bidrar till god hälsa, trygghet och biologisk mångfald.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Läge

Planområdet är delat i två vilket omfattar två närliggande framtida stadskvarter och del av befintligt kontorskvarter samt två sträckor längs Slottsgatan, se figur 2. Totalt omfattar planområdet knappt 12 000 kvadratmeter. Nuvarande markanvändning är reglerat till bostäder, handel och parkering inom fastigheten Nunnan 19 och industri, teknisk anläggning och kontor/handel i det norra samt allmän plats för del av Slottsgatan. Genom båda kvarteret löper ett industrispår som inte är i bruk.

Planområdet omfattar fastigheten Nunnan 19 (privatägd), del av fastigheten Nunnan 20 (privatägd) och del av fastigheterna Trätan 10 och Saltängen 1:1 (kommunägda).



Figur 2. Planområdet och dess lokalisering i staden. Karta: Norrköpings kommun.

2.2. Genomförandetid

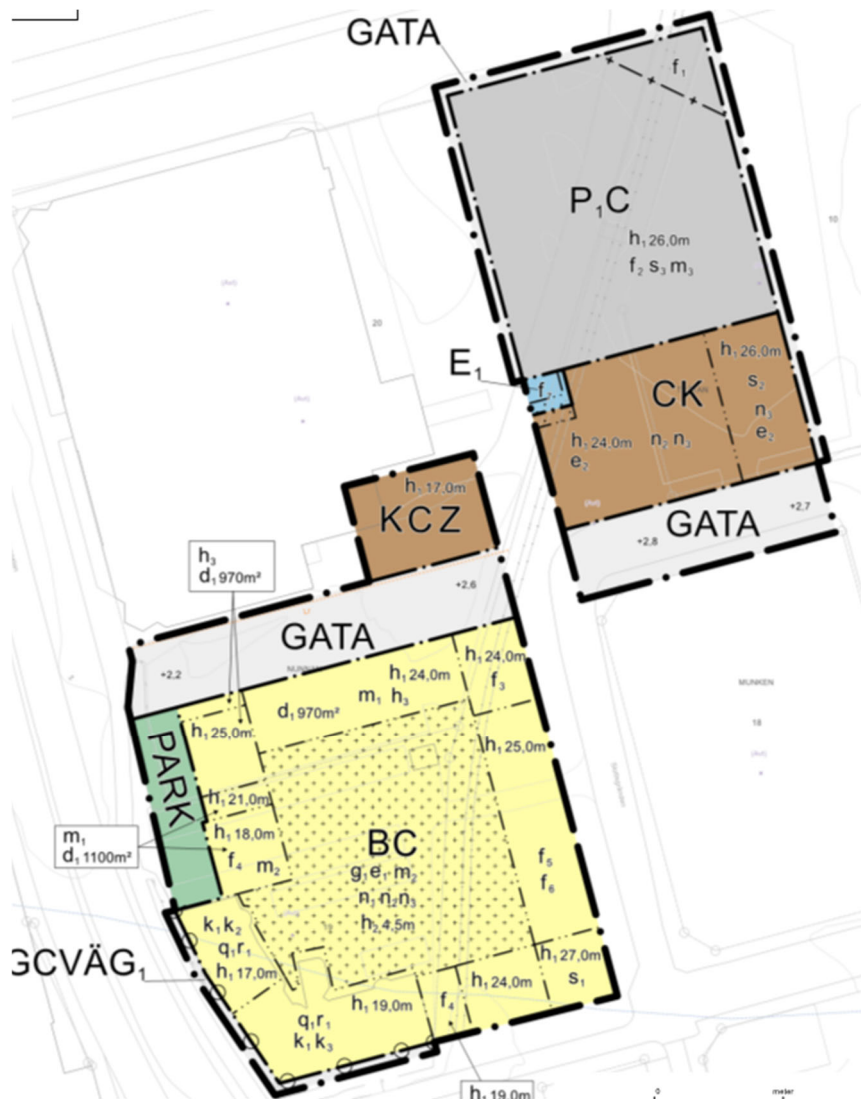
Planen har en genomförandetid om 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Detaljplanen möjliggör för två nya stads kvarter med blandad markanvändning, ett med övervägande del bostäder och ett med kontors- och centrumverksamhet samt ett nytt parkeringshus. Detaljplanen möjliggör även för en utökad byggrätt inom befintligt kontorskvarter och en mindre park ut mot Packhusgatan. I detaljplanen ingår även två bitar allmän gata, Slottsgatan, se figur 3.

Bebyggelsen uppförs i fyra till sju våningar och ska utformas med en hög arkitektonisk verkshöjd. Mot Norra Promenaden möjliggörs för ett parkeringshus i sju våningar som utformas med stor hänsyn till Norra Promenaden och förlängningen av Jungfrugatan.



Figur 3. Utsnitt från plankartan. Karta: Norrköpings kommun, 2026.

2.4. Allmän plats

Detaljplanen omfattar delar av Slottsgatan samt en mindre park längs med Packhusgatan. Det ingår även allmän plats gata och gångväg runt delar av planområdet som omfattas av utfartsförbud. Planområdet gränsar till Norra promenaden, Slottsgränden, Jungfrugatan, Saltängsgatan, och Packhusgatan samt Kanontorget. Kvartersbebyggelsens utformning fokuserar på relationen mellan kvartersmark och allmän plats, vad kvartersmarken kan göra för att stödja den allmänna platsen vad gäller inramning (byggnadskropp), trygghet (bottenvåningar, ”ögon på gatan”) och trafiksäkra angöringar, se under avsnitt 2.5 kvartersmark.

Mark och vegetation

Inom fastigheten Nunnan 20 står idag fem askar som omfattas av biotopskydd, längs med cykelvägen vid Packhusgatan. Detaljplanen möjliggör för dessa att vara kvar, dels genom att en ny park skapas i anslutning till kvarteret Nunnan och dels genom planläggning av ny gata. I övrigt tillkommer växtlighet på gator och växtvalet är varierat för ökad biologisk mångfald och resiliens.

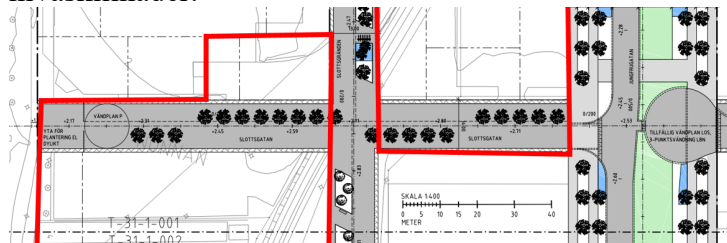
Lek och rekreation

Inom kvartersmark ska det finnas utrymme för lek och rekreation för boende. Ny parkyta som tillkommer mot Packhusgatan ger skugga och plats för tillfällig vistelse. I närområdet finns lek- och rekreationsytor inom Inre hamnen, samt närhet till Johannisborgs historiska grönområde och slottsruin.

Gator och trafik

Gatunätet inom Inre hamnen utformas med fokus på gång- och cykeltrafikanter behov. Gatorna ska vara en attraktiv del av det publika rummet och en yta som kan nyttjas av de boende och besökare.

Inom planområdet ligger delar av Slottsgatan, se figur 4. Slottsgatan är en lokalgata som är ett sekundärt stråk för fordonstrafik. Utformningen av gatan fokuserar på vistelse och en god närmiljö främst för boende. Gatan har en sektion som möjliggör för blandtrafik med en gemensam yta för alla trafikslag utan nivåskillnader.



Figur 4. Delar av Slottsgatan ingår i detaljplanen. Rött streck markerar ungefärligt planområde. Illustration: Tyréns/Norrköpings kommun.

Allmän parkering

Inom planområdet möjliggörs det för ett parkeringshus med cirka 700 parkeringsplatser i totalt sju våningar. Dessa parkeringsplatser ska primärt serva bostäder och arbetsplatser inom planområdet och kringliggande stad. Viss besöksparkering kommer sannolikt att finnas. Parkeringshuset upplåts av en privat aktör.

Inom planområdet finns det idag möjlighet för allmänheten att parkera inom fastigheten Trätan 10. Inom området finns cirka 100 allmänna parkeringsplatser

som är avgiftsbelagda som kommer att försvinna, se mer under avsnitt 5.13.
Trafik, parkering och angöring.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 550 meter ifrån resecentrum med nationell, regional och lokal kollektivtrafik. Strax norr om planområdet ligger hållplatsläge för busstrafik från resecentrum till Händelö/Malmölandet, där bussar går några gånger per dag. Cirka 130 meter söder om planområdet ligger hållplatsläge för kollektivtrafik (spårväg) som trafikerar staden.

Huvudmannaskap

Norrköpings kommun ska vara huvudman för allmän platsmark. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

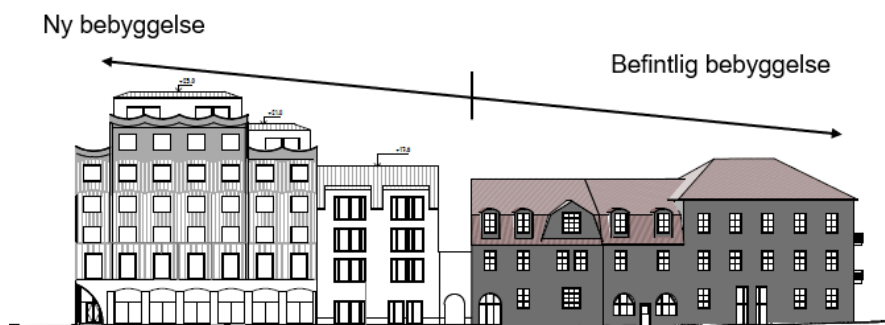
2.5. Kvartersmark

Planområdet omfattar två framtida stadskvarter med blandad bebyggelse med markanvändning för bostäder och centrum, Det norra kvarteret, del av fastigheten Trätan 10, Saltängen 1:1 och Nunnan 20, möjliggör för ett större parkeringshus. Utöver dessa två kvarter så möjliggörs även för en tillbyggnad av kontor, centrum och icke-störande verksamhet inom ett befintligt kontorskvarter.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns det två befintliga byggnader med kulturhistoriska värden. Dessa ligger inom fastigheten Nunnan 19 och klassas i kommunens byggnadsinventering som ”klass 2 – fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Skyddas av plan- och bygglagen kapitel 8, 13§”. Det är två byggnader ritade av Werner Northun, är uppförda år 1903 samt 1922. Byggnaderna skyddas i plan med regleringen **r** – Rivningsförbud samt regleringen **q** – Byggnad med dess karaktärsdrag vad gäller volym, material och indelning ska bevaras.

Den nya bebyggelsen ska anpassas i skala och utformning till den befintligt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Det görs bland annat genom att ny bebyggelse anpassas i höjd närmast befintlig bebyggelse för att sedan trappas upp i höjd, se figurerna 5 - 8.



Figur 5. Sektionen visar hur möjlig ny bebyggelse trappar ned mot befintlig bebyggelse. Vy från väster, Packhusgatan. Sektion: Fredriksson arkitekter, 2025.



Figur 6. Sektionen visar hur möjlig ny bebyggelse trappar ned mot befintlig bebyggelse. Vy från söder, från Kanontorget. Sektion: Fredriksson arkitekter, 2025.



Figur 7. Exempel på hur möjlig ny bebyggelse (höger) kan anpassas till befintlig (vänster), kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarteret Nunnan. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.



Figur 8. Illustration som visar den befintliga bebyggelsen från Packhusgatan och ny bebyggelse som ansluter med anpassad skala och utformning. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.

Inom detaljplanen finns idag ett industrispår med ett begränsat kulturhistoriskt värde som visar på hamnens betydelse för Norrköpings industri. Inget skydd ges för industrispåret i detaljplanen men det kan med fördel inkorporeras i utformningen av det södra kvarterets innergård.

Planområdet påverkar riksintresset för Norrköpings stad (E52) och Slottsgrändens historiska sträckning genom kvarteret Trätan mot Johannisborg. Den kopplingen är dock bruten sedan 1980-talet. Se mer om påverkan på riksintresset i avsnitt 5.2 *Riksintressen, kulturmiljövård*.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för stadsbebyggelse fördelat på två kvarter samt tillbyggnad inom kontorskvarter. I det norra kvarterets norra del möjliggörs för ett parkeringshus med bebyggelsearea på cirka 2800 kvadratmeter och sju våningar med parkering. Södra delen i samma kvarter får markanvändning för kontor och centrum. Mot Jungfrugatan möjliggörs för sju våningar, mot Slottsgatan och Slottsgränden möjliggörs för fem våningar. Total bruttoarea i södra delen är 7500 kvadratmeter.

Det södra kvarteret möjliggör för blandad stadsbebyggelse i 4 – 7 våningar. Befintlig bebyggelse skyddas med planbestämmelser (se kulturmiljö) och kompletteras med nya byggnader. Total bruttoarea i södra kvarteret är 14 000 kvadratmeter inkluderat befintlig bebyggelse. Totalt möjliggörs för cirka 21 000

kvadratmeter bostäder/centrum/kontor samt knappt 20 000 kvadratmeter parkeringshus.

Kvarteret Trätan

Inom kvarteret Trätan möjliggörs för ett nytt parkeringshus i sju våningsplan med cirka 700 parkeringsplatser. I södra delen av kvarteret möjliggörs för kontors- och centrumbebyggelse med centrumlokaler i bottenvåningen.

Kvarteret Nunnan

I kvarteret möjliggörs för ny bostads- och centrumbebyggelse som ansluter hänsynsfullt till de befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Bebyggelsen får uppföras i fyra till sju våningar.

Ny byggrätt

En ny byggrätt i fyra våningar möjliggörs för inom befintligt kontorskvarter. Byggrätten ansluter till befintliga nockhöjder inom kvarteret.

Ny park

En ny park tillkommer mot Packhusgatan. Befintliga träd kommer att bevaras och nya gröna värden kommer tillföras.

Figur 9. Möjlig ny bebyggelse sett ovanifrån. Utformningen är ett exempel på hur det skulle kunna se ut med kulörer som förhåller sig till kulör- och materialstrategin samt befintlig bebyggelse. Illustration: Norrköpings kommun, 2024.

Gestaltning

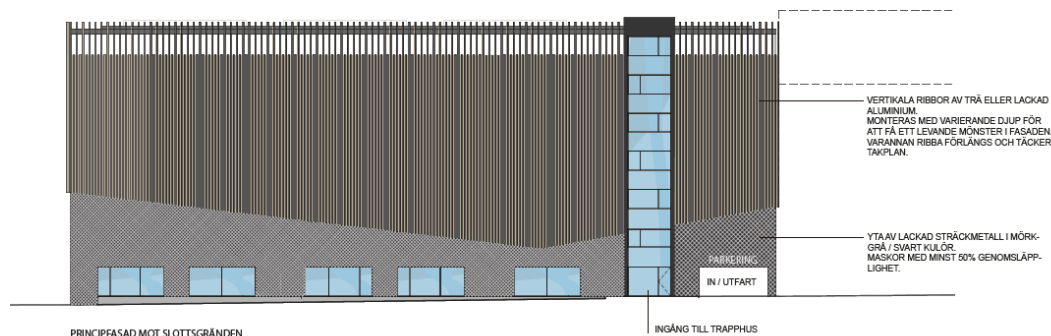
Ett gestaltungsprogram är framtaget och ingår i detaljplanens handlingar. Arkitekturen i kvarteren ska ha en gestaltning som tar avstamp i och tolkar hamnens och Saltängens identitet på ett nyskapande och djärvt sätt. Höjder, skala och volymer ska följa den strukturplan för Inre hamnen som tidigare tagits fram i tidigare planprogram och detaljplaner. Utgångspunkten för gestaltningen av kvarteren är Inre hamnens kvalitetsprogram, avsnittet om innovativ arkitektur, samt kulör- och materialstrategin för Inre hamnen (etapp 1 och 2). I det södra kvarteret blir det viktigt att förhålla sig till den befintliga bebyggelsen vad gäller kulör- och materialval.

Norra kvarteret

Parkeringshuset kan utgöra drygt hälften av kvarteret och uppföras i sju våningar. Det ska vara en effektiv konstruktion som möjliggör för cirka 700 parkeringsplatser. Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk verkshöjd och byggnadens fasad- och takutformning ska anpassas till Norra Promenaden avseende kulör- och materialval, exempelvis genom användning av trä som

fasadmaterial. Fasaden ska utformas för att balansera intrycket av byggnadens volym genom variation i uttryck och genomsiktlighet, exempelvis med ribbstruktur, se figur 10. Bottenvåningen ska utformas så att den bidrar till en trygg gatumiljö med tydligt markerade entréer och genomtänkt belysning. Placering av entréer bör ske mot alla angränsande gator.

Parkeringshusets taklandskap bör bidra till den övergripande gestaltningen och Inre hamnens värden. Antingen genom ett socialt tak (takterass), grönt tak (vegetation) eller energitak (exempelvis solceller). Infart till parkeringshus placeras vid Slottsgränd på en nivå av +2,5 över nollplanet på grund av översvämningsrisk. Eventuell entré som hamnar mot gata som riskerar att svämmas över behöver kunna slutas helt för att förhindra att byggnad blir vattenskadad, se mer under avsnitt 5.6 *Hälsa och säkerhet, Risk för översvämning (extrema regn)*.



Figur 10. Förslag på hur parkeringshuset kan komma att se ut, sett från väster.
Illustration: Arkitektbyrå Design, 2025.

I den södra delen av kvarteret får byggnad mot Jungfrugatan uppföras i sju våningar. Mot Slottsgränd möjliggörs för högst fem våningar. Total byggnadsvolym är 7500 kvadratmeter bruttoarea. Utformning av bebyggelse ska ta särskild hänsyn till buller, ljusinsläpp och gränssnittet mellan gata och kvartersmark.

Mot allmän plats möjliggörs entréer, till lokaler och trapphus utformas med väl anvisade entréer med stora fönsterpartier. Minst 50 procent av bottenvåning mot Jungfrugatan ska utformas för att fungera som publika centrumlokaler. Bottenvåningen utformas med en minsta höjd på 3,5 meter från gata till takbjälklag mot gata.

Balkonger ska integreras i byggnadens gestaltning på ett genomtänkt sätt. Balkong får uppföras på en lägsta höjd av 3,5 meter över allmän plats och får kraga ut max en meter från fasad mot allmän plats, se figur 11.



Figur 11. Illustrationen visar 3d-volymer för det norra kvarteret. Parkeringshuset mot Norra promenaden och kontor och centrum mot Slottsgatan. Illustration: Norrköpings kommun, 2025.

Södra kvarteret

Kvarteret blir en blandning av befintlig och ny bebyggelse som bildar en spännande helhet. Den sydvästra delen innefattar befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som nya byggnader ansluter till med stor hänsyn. Härifrån trappas byggnationen upp, på vardera sida om befintlig byggnation, mot Slottsgatan och Slottsgränden, se figur 5 - 8.

I den norra delen av kvarteret möjliggörs för en byggrätt i upp till sex våningar med takterrass. Översta våningsplan utformas indraget med minst 2 meter från fasadlinje. Utformning mot Packhusgatan och den nya parken är extra viktig, och lokal bör placeras mot park. Byggnad i hörnet mot Slottsgränden/Slottsgatan ska utformas med indragna byggnadsdelar (terrasser) från våning två upp till byggnadens fulla höjd.

I den östra delen av kvarteret uppförs bebyggelsen generellt i fem + en våning, men en trappning av våningshöjder från tre till sju möjliggörs för i kvartersdelens södra byggnadsdel. I anslutning till hörnet av Saltängsgatan och Slottsgränden kommer det finnas krav på centrumlokal i bottenvåningen. Extra omsorg ska visas i utformningen av fasaden mot Saltängsgatan, vilket kommer utgöra fondmotiv för gatan.

Sockelvåningar utformas med en minsta våningshöjd på 3,5 meter. Mot allmän plats ska entréer till lokaler, trapphus och bostadskomplement utformas med väl anvisade entréer utan nivåskillnad och med stora fönsterpartier. Mot allmän plats får balkonger uppföras på en lägsta höjd av 3,5 meter över mark och får kraga ut max en meter från fasad mot allmän plats (gäller även vid förgårdsmark). Mot Kanontorget tillåts balkong kraga ut 1,5 meter från ny bebyggelses fasad. Nya balkonger får inte uppföras mot Packhusgatan, dock tillåts takterass.

En ny park placeras mot Packhusgatan.



Figur 12. Illustrationen visar 3d-volymer för det södra kvarteret. Befintlig bebyggelse syns i det översta hörnet, mot Packhusgatan. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.

Tillbyggnad kontorskvarteret

På fastigheten Nunnan 20 ligger idag Stadiums huvudkontor. Det sydöstra hörnet, idag planlagt som prickmark för att säkerställa möjlig angöring till en lastbrygga. Prickmarken utgår och istället möjliggörs en ny byggrätt i samma skala och höjd som resterande kontorsbyggnad, se figur 13..



Figur 13. Illustrationen visar 3d-volymer för det tillbyggnad inom kontorskvarteret.
Illustration: Norrköpings kommun, 2024.

Mark och vegetation

Inom planområdet möjliggörs för ny vegetation och befintlig vegetation (träd längs med Packhusgatan) ska behållas. Speciellt på bostadsgården i det södra kvarteret finns möjligheter att tillskapa en grön bostadsgård som kan stimulera till fysisk aktivitet, ge förbättrad luftkvalitet, underlätta sociala aktiviteter och bidra till sänkta stressnivåer. Här finns också möjlighet att plantera större träd.

Planområdet är relativt plant men det skapas ytterligare höjdskillnader när de nya gatorna byggs ut på högre höjder än idag. Ny bebyggelse med innergårdar utformas för att möta de nya höjderna på gator. I kvarteret Nunnan ligger den befintliga bebyggelsen på lägre höjd än omkringliggande mark. Det kräver att utformningen av innergård anpassas för att skapa en fungerande helhet mellan befintlig och ny bebyggelse. Inte minst när det gäller dagvattenhantering, se mer under avsnitt 5.4 Miljö, dagvatten.

Markens beskaffenhet

Ny bebyggelse ska grundläggas genomgående med stödpålar ned till fast botten eller berg. Om konstruktion och byggnadsdelar ligger lägre än framtida högvattenstånd ska källare utföras vattentät eller säkerställas med andra tekniska lösningar.

Dagvattenhantering och översvämning

För att hantera framtida översvämningar (hav och extrema regn) kommer ny bebyggelse inom planområdet regleras med en lägsta golvhöjd på +2,5 meter över nollplanet (RH2000). Det gäller också för infart till parkeringsgarage. Vid extrema regn (100-årsregn) riskerar Packhusrondellen och delar av Norra Promenaden, och därmed planområdets norra delar att översvämmas. Angöring från det hållet kan bli begränsat under tiden det är översvämmat, men angöring via framtida Johannisborgsleden och västerifrån kommer vara möjlig.

Kvartersmarken ska vara utformad så att de 10 första millimetrarna av dagvatten hanteras inom fastigheten. Vid större och extrema regn ska vatten inte bli stående mot bebyggelse utan ska ta sig ut till allmän plats. Inom kvarteret Nunnan behövs en åtgärd mot översvämning då befintlig bebyggelse och kringliggande mark ligger lägre än kringliggande mark. I detaljplanen regleras så att rinnvägar mot PARK säkras för att vattnet ska kunna ta sig ur kvarteret och sedan rinna vidare längs med Packhusgatan.

Friytor, lek och rekreation

Inom kvartersmarken ska det anordnas ytor för lek, rekreation och annan vistelse. På bostadsgård ska det finnas tillräckligt med friyta per lägenhet för att ge en ändamålsriktig möjlighet till utevistelse. Inom kvartersmark får varje lägenhet cirka 15 kvadratmeter friyta vilket bedöms vara tillräckligt.

Bostadsgårdar och dess kvaliteter är viktigt bland annat ur barn- och ungdomsperspektiv och inte bara för lek, idrott och rekreation utan också som en del av den lärande miljön. I bostadskvarter kan gårdarna rymma ytor för flera funktioner som social samvaro, ekosystemtjänster och rekreation. För social samvaro kan det exempelvis handla om ytor som bjuder in till lek eller sittgrupper.

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för ett nytt parkeringshus med en möjlig kapacitet på cirka 700 parkeringsplatser.

Inom norra och södra kvarteret kommer det inte möjliggöras för bostads-, eller verksamhetsparkering i annan utsträckning än för funktionshindrade. All parkering kommer annars att förläggas till det parkeringshus som planeras i det norra kvarteret. För att uppnå kommunens parkeringsriktlinje krävs minst cirka 170 parkeringsplatser om detaljplanen byggs ut i sin helhet.

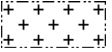
Totalt så påverkas 225 befintliga bilparkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsbehov ersätts av berörd fastighetsägare, minst i enlighet med gällande parkeringsriktlinje, förslagsvis i det nya parkeringshuset.

Angöring till norra och södra kvarteret möjliggörs för genom Slottsgränden och sedan anslutande gator. Angöring till parkeringsgarage ska inte ske från Jungfrugatan.

Kvartersmarken angörs via lokalgatorna Slottsgatan, Slottsgränden och parallellgatan. Utfartsförbud gäller mot Jungfrugatan, parallellgatan samt Packhusgatan.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Symbol	Planbestämmelse	Motivering
(planområdesgräns)	Planområdesgräns	Avgränsar planområdet.
(Användningsgräns)	Användningsgräns	Avgränsar markanvändningsområde.
(Egenskapsgräns)	Egenskapsgräns	Avgränsar egenskapsområde.
(Sekundär egenskapsgräns)	Sekundär egenskapsgräns	Avgränsar sekundärt egenskapsområde.
Markanvändning - Allmän plats		
Symbol	Bestämmelse	Motivering
GATA	Gata	För att säkerställa angöring och tillgänglighet för fastigheter inom planområdet.
GCVÄG ₁	Gångväg	För att möjliggöra för reglering av in- och utfartsförbud behöver del av befintlig gångväg ingå i planområdet.
PARK	Park.	Möjliggör för ny parkyta mot Packhusgatan.
Markanvändning - Kvartersmark		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
B	Bostäder.	Bostäder ska möjliggöras i enlighet med planens syfte.
C	Centrum.	Centrumverksamhet ska möjliggöras för att uppfylla mål om aktiva bottenvåningar.
E ₁	Transformatorstation.	För att säkerställa att det finns kapacitet i elnätet krävs en ny transformatorstation inom planområdet.
K	Kontor.	Byggnad får utgöras av huvudsakligen kontor.
P ₁	Parkeringshus.	Parkering ska möjliggöras i för att tillgodose parkeringsbehov för boende och verksamheter.
Z	Verksamheter.	Användning ska möjliggöras i enlighet med planen syfte att möjliggöra stadskvarter med blandat innehåll.
Egenskapsbestämmelser - Allmän plats - utformning av allmän plats		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan.	För att säkerställa att markens höjder är kompatibla med kringliggande allmän plats och kvartersmark, bland annat för att möjliggöra för rinnvågar för dagvatten.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Begr. av markens utnyttjande		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Marken får inte förses med byggnad.	Bebyggnad av markområde är inte lämplig med syfte att bevara läsbarheten av tidigare industrispår.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Trapphus får finnas i anslutning till huvudbyggnad.	Mark som ska utgöras av bostadsgård med tillhörande komplementbyggnader. I anslutning till huvudbyggnad får trapphus uppföras, anpassad till de gestaltningsmässiga krav som ställs i detaljplanen. Bland annat möjliggörs detta för att hiss ska kunna ordnas i anslutning till befintliga byggnader utan att göra för mycket ingrepp i den kulturhistoriskt känsliga miljön.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Byggnaders användning		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
s ₁	Centrumlokal ska finnas i bottenvåning.	Bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till levande stadsmiljöer.
s ₂	50 procent av bottenvåningens fasad mot gata ska innehålla centrumlokaler.	Mot, i planeringsunderlag för Inre hamnen, prioriterad gata ska centrumlokaler finnas.
s ₃	Parkering får endast anordnas på våning ett till sju.	Ska förhindra att parkeringsyta anordnas på sjunde våningens tak.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Fastighetsstorlek		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är angivet antal m ² .	För att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsbildning ställs krav på minsta fastighetsstorlek i delar av planområdet.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Höjd på byggnadsverk		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
h ₁	Högsta nockhöjd är angivet antal meter över angivet nollplan.	Höjd regleras för att säkerställa höjder på byggnader som förhåller sig till stadsbilden och ger tillräckligt med solljust och direkt dagsljus.
h ₂	Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter	Höjd regleras för att komplementbyggnad inte ska skugga för stor del av bostadsgård.
h ₃	Högsta takfotshöjd mot gata är 20,0 meter över angivet nollplan.	Takfotshöjd regleras för att få till en högsta takfotshöjd mot gata.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - markens anordnande och vegetation		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
n ₁	Yta för lek ska anordnas på bostadsgård.	Säkerställer att barn får tillgång till lek och rekreationsytor på bostadsgård.
n ₂	Minst 40 procent av markytan ska vara planterbar eller genomsläpplig.	Säkerställer dagvattenhantering och ekologiska kvaliteter med vegetation som ger bättre lokal klimat, klimatanpassning och biologisk mångfald.

n ₃	Bilparkering är inte tillåten med undantag för tillgänglig parkering för personer med funktionsnedsättning.	Säkerställer att bostadsgårdar används till friytor för rekreation. Säkerställer också att parkeringsgarage under mark inte får uppföras och att bilparkering istället sker i föreslaget parkeringshus.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - placering		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
g ₁	Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering får anordnas.	Möjliggör för en gemensam dagvattenhantering inom bostadsgård.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - rivningsförbud		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
r ₁	Byggnad får inte rivas.	Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde och får därför inte rivas.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Skydd av kulturvärden		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
q ₁	Mot Saltängsgatan och packhusgatan ska fasadtegel och befintliga dörrar bevaras. Inga fler balkonger får uppföras.	Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden som ska bevaras.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - skydd mot störningar		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
m ₁	Byggnad eller annan bullerskyddande åtgärd för innergård ska finnas längs hela egenskapsområdet.	Trafikbuller längs med Packhusgatan kommer att överstiga riktvärdena visar i bullerutredning. Därav behov av att använda byggnad som bullerdämpande åtgärd för att säkerställa en god ute miljö på bostadsgård samt möjlighet att uppföra en bebyggelse med tyst sida.
m ₂	Skydd mot översvämning ska finnas. Marken ska utformas med rinnvägar mot PARK eller med annan motsvarande teknisk lösning för att förhindra stående vatten mot byggnader.	Bostadsgården har begränsade möjligheter att leda ut vatten vid översvämning. Den mest ändamålsriktiga vägen är att leda ut vattnet mot den nya parken och Packhusgatan.
m ₃	In- och utfart får bara placeras minst +2,5 meter över angivet nollplan. (Begränsas av användningsgränser)	Skyddsåtgärd mot översvämning.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - utfart		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
(In- och utfartssymbol)	In- och utfart får inte finnas.	In- och utfart får bara placeras minst +2,5 meter över angivet nollplan.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - utformning		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
f ₁	Byggnad ska utformas med rundat hörn mot gata.	För att säkerställa ett gestaltningssmässigt grepp mot gatan.

f ₂	Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk verkshöjd och byggnadens fasad- och takutformning ska anpassas till Norra Promenaden avseende kulör- och materialval, exempelvis genom användning av trä som fasadmaterial. Fasaden ska utformas för att balansera intrycket av byggnadens volym genom variation i uttryck och genomsiktighet, exempelvis med ribbstruktur. Bottenvåningen ska utformas så att den bidrar till en trygg gatumiljö med tydligt markerade entréer och genomtänkt belysning.	Parkeringshusets placering vid byggnadsminnet Norra Promenaden och korsningen Jungfrugatan/Norra Promenaden kräver en omsorgsfull gestaltning. Speciellt med en så stor och kompakt volym som föreslaget parkeringshus.
f ₃	Byggnad ska från och med våningsplan två utformas med indragna byggnadsdelar (terrasser) mot allmän gata. Bottenvåningens hörn ska vara indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot korsning. Se principillustration på plankarta.	Syftet är att säkerställa en gestaltning som ger stöd för platsbildning ut mot korsning.
f ₄	Utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vad gäller volym, takutformning och materialval.	För att säkerställa en gestaltningsmässig helhet där nytt och befintligt får ett fungerande och spännande möte behöver ny bebyggelse anpassas till befintlig.
f ₅	Översta våningen ska vara indragen 2,0 meter från byggnadens övriga fasad eller utformas med lutande tak.	För att säkerställa goda ljusförhållanden.
f ₆	Portik med en minsta bredd på 4,0 meter och en lägsta frihöjd på 4,7 meter över mark ska finnas.	En portik som möjliggör för att bland annat räddningstjänsten kan komma in på innergården med sina fordon.
f ₇	Transformatorstatioens fasad ska utformas med samma arkitektoniska uttryck vad gäller material- och kulörval som angränsande parkeringshus.	För att säkerställa ett genomtänkt helhetsgrepp kring gestaltningen på parkeringshus och transformatorstation. Transformatorstationen "ska höra till" parkeringshuset.
f ₈	Balkong får inte finnas. Takterrass är tillåten.	Mot Packhusgatan är luften förorenad och det bedöms inte lämpligt med balkonger mot gatan. Takterrasser är dock tillräckligt högt över mark för att luftkvaliteten ska vara tillräckligt bra. Se avsnitt 5.3 Miljökvalitetsnormer, Luft.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - Utnyttjandegrad		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 150 kvadratmeter. Varav 50 kvadratmeter per fastighet.	Det innebär en begränsning av cirka 50 lägenheter (beroende på lägenhetsstorlek) vilket bedöms vara lämpligt maxtal för storleken på bostadsgård.
e ₂	Största bruttoarea är 7500 m ² inom användningsområdet.	Bestämmelsen medger en stor bygggrätt som är anpassad till platsen och användning.
Egenskapsbestämmelser - kvartersmark - varsamhet		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
k ₁	Fönster mot gatan ska bibehållas vad gäller form, proportioner och kulör. Vid byte eller ändring ska nya fönster utformas i överensstämmelse med befintliga.	Fönstren är en viktig del i byggnadens kulturhistoriska värde och ska värnas.

k ₂	Storbågiga fönster mot innergården ska bibehållas till form och proportioner. Vid byte eller ändring ska nya fönster utformas i överensstämmelse med befintliga.	De storbågiga fönstren mot innergården är en viktig del i byggnadens kulturhistoriska värde och ska värnas.
k ₃	Fönster ska utformas med kulör, storlek och proportioner som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	En del av fönstren på byggnad har bytts ut i för byggnaden opassande proportioner. Vid framtida byten ska nya fönster anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden.
Egenskapsbestämmelser - All kvartersmark - Placering		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Byggnader placeras i huvudsak i fastighetsgräns mot allmän plats.	För att säkerställa att bebyggelsen bildar rutnätskvarter.
Egenskapsbestämmelser - All kvartersmark - Skydd mot störningar		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder och uteplatser inte överskrids.	För att säkerställa goda bostadsmiljöer inom lagens ramar.
	Vid nybyggnation ska färdigt golv på bottenvåning vara minst +2,5 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar som utförs lägre kräver skyddsåtgärd mot inträngning av grundvatten och övrig tillfällig översvämning.	För att säkerställa att ny bebyggelse inte blir skadad av översvämning vid högvattenstånd scenario 2100 (+2,38 meter över nollplanet).
Egenskapsbestämmelser - All kvartersmark - Utformning		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Sockelvåning ska utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter. Kravet gäller inte för parkeringshus eller byggnader med rivningsförbud.	För att skapa en enhetlig bebyggelse inom Inre hamnen så uppförs majoriteten av bebyggelsen med en högre sockelvåning.
	Utformning av ny bebyggelse ska följa detaljplanens gestaltungsprogram, kvalitetsprogram och kulör- och materialstrategi.	För att säkerställa en likställt hög arkitektonisk verkshöjd inom Inre hamnen så ska all bebyggelse gestaltas med utgångspunkt i gestaltungsprogram, kvalitetsprogram och kulör- och materialstrategi.
	Balkong får kraga ut högst 1,0 meter från fasadliv mot GATA och 1,5 meter från fasadliv mot övrig allmän plats. Alla balkonger ska uppföras med en frihöjd om minst 3,5 meter mot allmän plats.	För att minska balkongernas påverkan på allmän plats begränsas möjligheten att kraga ut över den. Mot park får balkong kraga ut ytterligare.
Egenskapsbestämmelser - All kvartersmark - Utförande		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Friskluftsintag får inte placeras mot Packhusgatan.	På grund av luftföroreningar från gatan är det inte lämpligt med ett friskluftsintag mot den.
	Huvudentréer ska placeras mot allmän plats. Entrédörrar får inte slå upp över allmän plats.	Huvudentréer ska bidra till levande bottenvåningar. Dörr får inte slå upp över allmän plats.
Egenskapsbestämmelser - All kvartersmark - Villkor för startbesked		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering

	Startbesked får inte ges för byggnation förrän avhjälpandeåtgärd avseende markföroreningar är genomförd och har godkänts av tillsynsmyndighet.	För att säkerställa säkra levnadsmiljöer vad gäller förorenad mark.
Egenskapsbestämmelser - All vattenområde - Upphävande av strandskydd		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Strandskyddet upphävs inom planområdet.	När ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskydd om det inte regleras. Befintlig bebyggelse ligger inom 100 meter från Motala ström.
Genomförandetid		
Symbol	Planbestämmelse	Motivering
	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga Kraft	Görs planändringar inom fem år kan kommunen bli ersättningsskyldig till berörd fastighetsägare.

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 fyra fastigheter. Fastigheten Saltängen 1:1 och Trätan 10 ägs av Norrköpings kommun. Fastigheten Nunnan 19 är i privat ägo. Fastigheten Nunnan 20 är i privat ägo.

4.2. Mark- och utrymmesförvärv

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering. I de fall kommunen äger och säljer mark sker det genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Beroende på tidpunkt för tecknande av marköverlåtelseavtal kan de komma att föregås av markanvisningsavtal. Avseende privatägd mark tecknas exploateringsavtal. I exploateringsavtal regleras ansvars och kostnadsfördelning för detaljplanens genomförande. Fastighetens andel av totala kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsbidrag. Exploateringsavtalen ska vara tecknade innan kommunens beslut om antagande av detaljplanen. Markregleringar hanteras i överenskommelse om fastighetsbildning som tecknas mellan kommunen och

berörda fastighetsägare. Överenskommelsen tecknas i samband med exploateringsavtalen.

Inom detaljplaneområdet är fastigheten Trätan 10 belastad med ett lägenhetsarrende vilket kommer sägas upp. Arrendet är tecknat för Nunnan 20's parkeringsbehov vilket löses genom kommande byggrätt för P-hus.

Delar av Nunnan 20 planläggs som allmän platsmark, Gata. Gata som tillkommer möjliggör Slottsgatans dragning så som den såg ut innan planläggningen 1980. Idag har ytan en u-bestämmelse för befintliga ledningar som legat kvar sen dess och således finns det ingen gällande byggrätt för ytan. I västra delen av fastigheten finns träd som omfattas av biotopsskydd. Träden med omgivande yta planläggs som park.

Fastigheten Nunnan 19 har befintlig äldre bebyggelse. Innergården har en översvämningsrisk utmed befintlig fasad och dagens avrinningsområde är nordväst, ut mot Packhusgatan. Planen reglerar en öppning i kvarteret vid samma plats för fortsatt avrinning. Därav förlängs planlagd yta för PARK, söder om biotopsskyddet ovan.

Planläggning av gata och park ersätts och regleras i ett fastighetsregleringsavtal och tecknas samtidigt som avtal om exploateringsbidrag för annan egenskapsändring inom fastigheten som medför ökad byggrätt.

Skyldig inlösen, huvudman

Om mark enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Om mark enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Rätt till inlösen, huvudman

Norrköpings kommun har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i enlighet med 6 kapitlet 13 § PBL.

4.3. Fastighetsrättsliga frågor

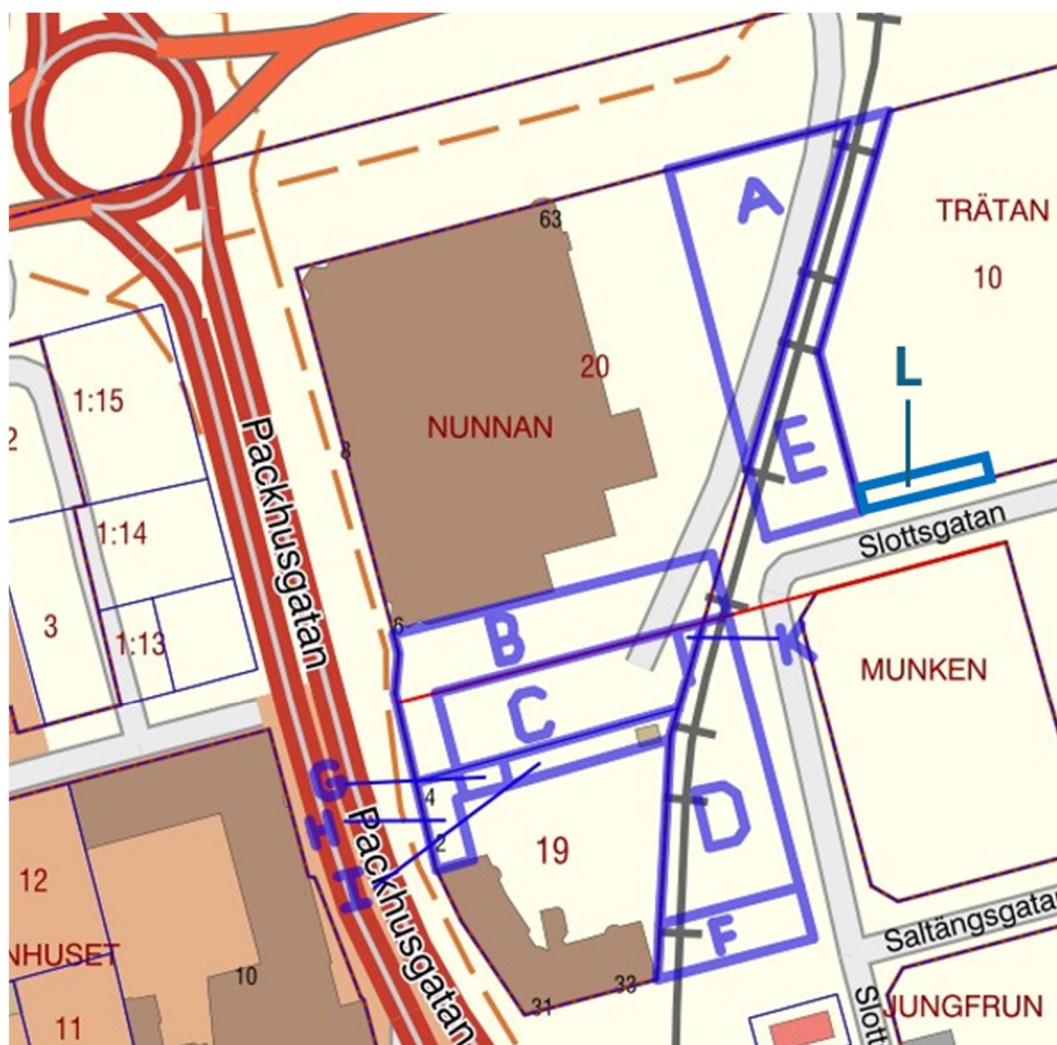
Förändrad fastighetsindelning

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

Detaljplanens genomförande innebär att ett antal fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras. Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats ska föras över till kommunens fastighet Saltängen 1:1. Delar av kommunens mark ska utgöra kvartersmark. I det fall det avser mindre ytor ska dessa regleras till den angränsande kvartersmarken. Större sammanhängande ytor kommer överlåtas genom förfarande om marktilldelning. Inför överlåtelse kommer kommunen genomföra avstyckningar för att dela in kvarter i flera fastigheter. Samtliga fastighetsregleringar genomförs efter överenskommelse mellan fastighetsägarna. Nedan följer en sammanställning av fastighetsregleringar som är en följd av detaljplanens avgränsning av kvartersmark respektive allmän plats. Fastighetsregleringar listas utifrån avträdande fastighet. Ytterligare fastighetsbildningsåtgärder kan tillkomma efter beslut av respektive fastighetsägare. Det kan inom planområdet finnas osäkerhet gällande vissa befintliga fastighetsgränser med anledning av att flertalet fastigheter är tillkomna i början på 1900-talet genom sammanläggning med tomtmätning som bildningsåtgärd.

Fastighet	Fastighetsregleringsåtgärder
Norrköping Nunnan 20	Område A, kvartersmark överförs till Trätan 10
Norrköping Nunnan 20	Område B, allmän platsmark överförs till Saltängen 1:1
Norrköping Nunnan 20	Område C, kvartersmark avstyckas till ny fastighet
Norrköping Saltängen 1:1	Område D, kvartersmark avstyckas till ny fastighet
Norrköping Saltängen 1:1	Område E, kvartersmark överförs till Trätan 10
Norrköping Saltängen 1:1	Område F, kvartersmark överförs till Nunnan 19
Norrköping Nunnan 19	Område G, kvartersmark överförs till ny fastighet, samma som C
Norrköping Nunnan 19	Område H, allmän platsmark överförs till Saltängen 1:1
Norrköping Nunnan 19	Område I överförs till ny fastighet, samma som C

Norrköping Nunnan 20	Område K, kvartersmark överförs till ny fastighet, samma som D
Norrköping Saltängen 1:1	Område L, kvartersmark överförs till Trätan 10.



Figur 14. Kartan visar hur fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet skulle kunna se ut. Karta: Norrköpings kommun.

I de fall det ovan anges att markområde ska föras till angränsande kvartersmark finns det flera alternativ hur fastighetsbildning kan genomföras. Ovanstående beskrivning omfattar inte fastighetsregleringar som kan tänkas genomföras inom respektive kvarter.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvarter som i framtiden kan komma att omfatta flera fastigheter där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna. Det kan beröra exempelvis kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering med mera.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker genom en samfällighetsförening som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller genom delägarförvaltning.

Konsekvenser

Nunnan 20, den del som kommer bestå, får en ökad byggrätt så att befintlig byggnad kan utökas i sin nuvarande form. Resterande del av fastigheten i söder, bildar en egen och planläggs med bland annat bostäder.

Genom avstyckningen av Saltängen 1:1 skapas ny fastighet med byggrätt för nya bostäder.

Nunnan 19 förses med ökad byggrätt.

Mellan alla tre fastigheter regleras mindre ytor för att planen ska kunna genomföras och lämpliga byggprojekt uppföras oberoende av varandra. En bestämmelse om minsta fastighetsbildning i det södra kvarteret säkerställer att det blir fungerande fastigheter utifrån dessa parametrar samt underlättar relationen till yttre faktorer såsom VA-anslutningar och avfallshantering.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för fjärrvärme, el, vatten och avlopp.

Belastande rättigheter:

Fastigheten Nunnan 19

- Belastas av ett olokaliserat avtalsservitut för Ledning m.m. från 1985-02-13 akt 05-IM1-85/2533

Fastigheten Nunnan 20

- Avtalsservitut: Ledning m.m (akt 05-IM1-83/13244.1)
- Nyttjanderätt: Efterbehandlingsarbete (akt nr 05/41054)
- Ledningsrätt för fjärrvärme, oljeledning, optofiberkabel (akt 0581K-00/124.1)

Fastigheten Saltängen 1:1

- Belastas troligen av avtalsservitut för fjärrvärmeledning (akt D202200484890:1.1).

Fastigheten Trätan 10

- Belastas av ett olokaliserat avtalsservitut för Ledning m.m. från 1989-08-16 akt 89/9413

Konsekvenser

Mark inom fastigheten Nunnan 20 som är reserverad för underjordiska ledningar överförs till Saltängen 1:1. Ytan blir allmän plats, gatumark, och därmed försvinner belastningen av ledningsrätten från Nunnan 20.

4.4. Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

- Sammanställning av geotekniska undersökningar i området
- Förprojektering av gator och VA etapp 2 – Inre hamnen
- Dagvattenutredning för Inre hamnen etapp 1 och etapp 2.
- Miljöteknisk undersökning och riskbedömning
- Naturvärdesinventering
- Bullerutredning
- Skyfallsmodellering
- Luftkvalitetsutredning

Utbyggnad allmän plats

Genomförandet leds och samordnas av Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, park och allmänna anläggningar.

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.

Anslutning till kommunalt VA kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

För att tillgodose VA för kvarteret Nunnan (Nunnan 19 och 20) finns en planbestämmelse om minsta fastighetsbildning på plankartan, för att säkerställa att VA-serviser kan skapas i befintligt ledningsnät.

4.5. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens intäkter utgörs av köpeskillingen för överlåtelseerna av byggrätterna inom Trätan 10 respektive Nunnan 19.

Fastighetsägarna för Nunnan 19 respektive Nunnan 20 erlägger även exploateringsbidrag för de utökade byggrätterna inom sina respektive fastigheter.

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats vilket innebär att delar av Slottsgatan byggs om i angränsning till ny kvartersmark

Planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut genom plankostnadsavtal för byggrätter inom planområdet.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan. Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar respektive i plankostnadsavtal och föravtal med deltagande fastigheter.

Inlösen och ersättningsanspråk

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

Bevarandekrav och rivningsförbud

Bebyggelse inom fastigheten Nunnan 19 får skyddsbestämmelsen (q) samt förses med rivningsförbud (r). Ett föreläggande om anspråk på ersättning för kulturhistorisk byggnad är skickad till fastighetsägaren.

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kapitlet 7 § och 14 kapitlet 10 § PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (spårväg, gator, torg och park med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Samhällsbyggnadskontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande lokalgatorna medför ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 30 000 kronor per år.

Drift vatten och avlopp

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

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

Gatukostnader

Utbyggnad av det lokala gatunätet ska främst finansieras av intäkter från markförsäljningar och exploateringsbidrag enligt exploateringsavtal.

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 utbyggnad av gator samt övriga anläggningar på allmän plats påbörjas genom beställning till samhällsbyggnadskontoret, exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

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

Kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. 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.

Genomförande inom kvartersmark

Den mark som utgör kvartersmark är till cirka hälften ägt av kommunen och i övrigt privatägd. Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när detaljplan har vunnit laga kraft och utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd för berörd fastighet. Innan byggnation sker inom kvartersmark ska markföreningar vara sanerade. Starbesked får inte ges innan sanering är genomförd. Byggnation av kvartersmark ska samordnas med kommunens byggnation av allmän plats på sådant sätt att åtgärder inom allmän plats inte förhindras eller fördröjas. Enskilt byggande kan påbörjas efter att

bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits. Respektive byggherre är ansvarig för allt genomförande inom sin kvartersmark.

Exploateringsavtal

Avseende privatägd mark tecknas exploateringsavtal. I exploateringsavtal regleras ansvars och kostnadsfördelning för detaljplanens genomförande. Fastighetens andel av totala kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsbidrag. Exploateringsavtalen ska vara tecknade innan kommunens beslut om antagande av detaljplanen. Markregleringar hanteras i överenskommelse om fastighetsbildning som tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Överenskommelsen tecknas i samband med exploateringsavtalen.

Markanvisning

Den kvartersmark som ägs av kommunen kommer att överlåtas till exploatörer för genomförandet. Markanvisning kommer att ske genom tävlingsförfarande eller genom direkttilldelning. Kommunen, genom samhällsbyggnadskontoret, exploatering, kommer att inbjuda till tävling alternativt till intresseanmälan om direkttilldelning. Vid marktilldelning tecknas ett marköverlåtelseavtal med exploatören. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen. Marköverlåtelseavtalet kan vid behov föregås av ett markanvisningsavtal som ger förutsättningar för den kommande överlåtelsen. Den kvartersmark som ägs av kommunen används som etableringsytor och parkering i den pågående utbyggnaden av Inre hamnen. Genomförande av detaljplanen på dessa ytor beräknas kunna ske först år 2026.

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. En ny nätstation planeras för inom planområdet.

E.ON Navirum Energi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar 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.

- Projektering allmän plats och VA 2026
- Entreprenadupphandling, allmän plats och VA 2026
- Marklösen, fastighetsregleringar 2026
- Utbyggnad av gata, VA med mera. 2026/2027

För genomförandet av kvartersmark avses följande tider.

- Marktilldelning, kommunägd mark 2026/2027
- Fastighetsbildning 2026/2027
- Husbyggnad 2029

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

Vattenskyddsområde

Detaljplanen påverkar inte vattenskyddsområde.

Fornlämningar

Det finns fornlämningar inom planområdet vilket den arkeologiska utredningen har visat. För att genomföra detaljplanen krävs en arkeologisk förundersökning alternativt utredning för att skydda eller avlägsna fornlämningar vilket ska ske innan exploatering.

För fastigheten Trätan 10 är en anmälan inlämnad enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen. Inom fastigheten Trätan 10 har länsstyrelsen beslutat att förundersökning inte ska ske på grund av mängd föroreningar och tidigare förstörelse av kulturlagren genom tidigare källarbebyggelse. För fastigheten Nunnan 19 ska en anmälan lämnas enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

Inom fastigheten Nunnan 20 finns fem askar som bedöms omfattas av biotopsskydd av allé. Detaljplanen möjliggör för att askarna kan fortsatt stå kvar genom att reglera markanvändning för allmän plats PARK och GATA.

Enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken (MB) får mark- eller vattenområden med särskilda egenskaper som är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter utgöra ett biotopskyddsområde. Inom ett biotopskyddsområde får ingen verksamhet drivas eller åtgärd vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Länsstyrelsen prövar frågor om dispens.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för träden längs med Packhusgatan att stå kvar.

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Kommunala ställningstaganden

Beslut om planläggning

Den 15 oktober 2024, § 175 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Trätan 10 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping.

Miljöbedömning

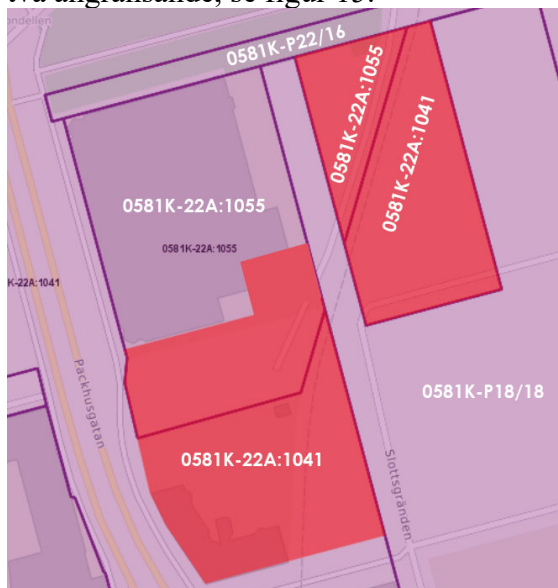
Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för samhällsplaneringsnämnden 19 december 2024, delegationsprotokoll nr 8.5 § 96.

En miljökonsekvensbeskrivning har genomförts för planområdet i ett tidigare planarbete, i detaljplanen för fastigheten Svanen 6 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping som vann laga kraft 20 juli 2022.

Detaljplaner

Detaljplanen påverkas av fyra befintliga detaljplaner, två inom planområdet och två angränsande, se figur 15.



Figur 15. Gällande detaljplaner inom och i planområdets närhet. Karta: Norrköpings kommun.

Planområdet är del av två befintliga detaljplaner:

0581K-22A:1055 Del av Kv Nunnan

Detaljplanen vann laga kraft 1988-05-26. Detaljplanen möjliggör för markanvändning kontor och handel i fyra våningar. Inom aktuell detaljplan, södra delen, möjliggörs för ett parkeringsdäck i ett plan (totalt fyra meter i höjd) som inte byggts. Ett u-område går igenom planen i öst-västlig riktning. Del av

parkeringsdäcket regleras med b₄ – byggnadsdel utformas med särskild hänsyn till fjärrvärmeledning.

Mot Packhusgatan regleras med n₁ att plantering ska finnas. (Detta är platsen där det idag växer 5 askar. Hade parkeringsdäcket realiserats är det inte troligt att träden fått plats.)

Inom aktuell detaljplan, norra delen, möjliggörs för del byggnad med användning kontor- och handel (byggnad har inte uppförts). Ett u-område går genom området i nord-sydlig riktning.

0581K-22A:1041 Kv Buten, Nunnan med flera

Detaljplanen vann laga kraft 1980-12-10. Inom aktuell detaljplan, södra delen, möjliggörs för markanvändning BH – bostäder samt i vissa fall handel mm i tre våningar. En byggrätt är idag obebyggd. Genom området möjliggörs för järnväg.

Inom aktuell plan, norra delen, möjliggörs även där för järnväg. Det möjliggörs även för Es – transformatorstation och Jm – småindustri.

Följande detaljplaner angränsar till planområdet:

0581K-P22/16 Detaljplan för fastigheten Svanen 6 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping

Detaljplanen vann laga kraft 2022-07-20. Även kallad Inre hamnen etapp 2 östra. (Det här är detaljplanen som aktuell detaljplan tidigare ingick i men som togs bort innan granskningsutskick). Rent planmässigt möjliggör detaljplanen för parallellgatan som går längs med Norra Promenaden och möjliggör för angoring till aktuellt planområde. Inom reglerat område GATA₁ finns även bestämmelsen n – Marken i anslutning till bebyggelsen med hänsyn till byggnadsminnet för Norra Promenaden ska utformas med trädgårdskaraktär.

0581K-P18/18 Detaljplan för fastigheten Kronomagasinet 1 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping

Detaljplanen vann laga kraft 2018-07-11. Även kallad Inre hamnen etapp 1 ger förutsättning för utbyggnad av närliggande kvarter, kajområde och gatustruktur. Mest påverkan på aktuell detaljplan är genom möjliggörandet av allmän gata (Slottsgränden) och Huvudgata Spårväg (Jungfrugatan) samt bebyggelsen i angränsande kvarter som tillåter markanvändning BCDP₁ (bostäder, centrumfunktioner, vård, parkering under mark) med våningstal på maximalt åtta våningar (dock med begränsad total exploatering på 13 000 kvadratmeter).

Översiktsplaner

Översiktsplan (ÖP) för Norrköpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 15 december 2025. Inre hamnen är en del av den utvecklade innerstaden och ett ställe där den täta blandstaden ska expandera. I ÖP finns följande ställningstaganden och hänsynstaganden:

Ställningstaganden

- Inre hamnen ska utvecklas till en attraktiv, vattennära innerstad med fokus på arkitektur, stadsmässiga kvaliteter och gröna miljöer.
- Området ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser blandas
- Varierade upplåtelseformer och bostadstyper ska främjas
- Behovet av samhällsservice för området som exempelvis skolverksamhet, vård samt kultur- och fritidsanläggningar ska säkerställas
- Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas
- Gatustrukturen ska baseras på det underliggande rutnätet och främja starka och gena kopplingar till omgivande stadsdelar och innerstaden bland annat med nya kopplingar över Motala ström.
- Prioritera och utveckla parker och övrig grönska
- Området beräknas kunna rymma 8000 – 10 000 boende och 800 – 1200 arbetsplatser. Intervallet kan förändras beroende på val av bostadstyper och genom ökad kunskap om platsens förutsättningar vid planläggning.
- Området ska planeras så möjligheterna att resa hållbart med kollektivtrafik, gång och cykel är mycket goda.

Hänsynstaganden

- Inre hamnens karaktär och identitet ska bevaras i den utsträckning det är möjligt.
- Hänsyn ska tas till befintlig teknisk anläggning norr om området vid fortsatt planering.
- Ytor för rening av dagvatten krävs
- På sikt behövs skydd för översvämning från hav
- Området är geotekniskt komplicerat med stora jorddjup
- Området är väl utrett men ytterligare utredningar kan behövas
- Inre hamnen berörs av riksintresse.

Detaljplanen överensstämmer med aktuell översiktsplan.

5.2. 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

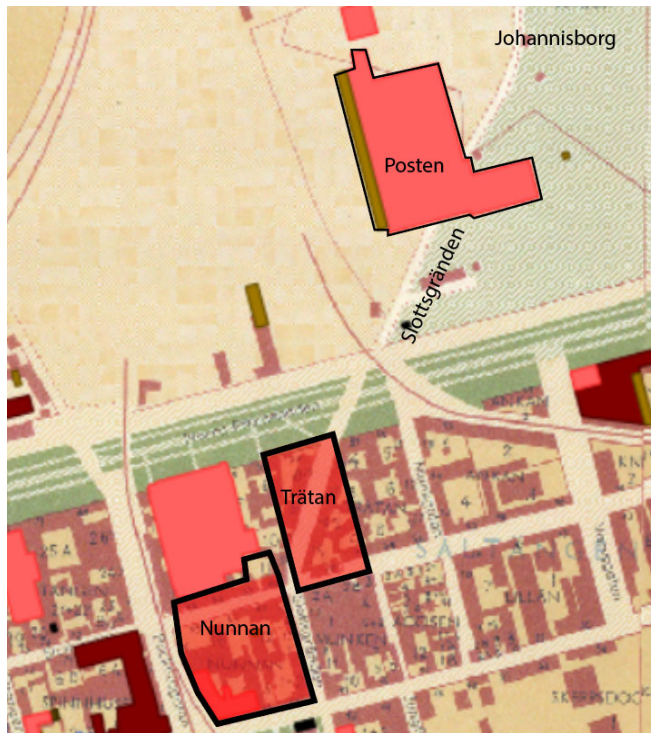
Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård, Norrköpings stad (E52) där ingressen i motiveringstexten lyder på följande sätt: *Stadsmiljö och industrimiljö kring kraftkällan Motala ström, som tydligare än någon annan plats i landet speglar den industriella utvecklingen, dess förutsättningar och den miljö detta skapat under särskilt 1600-talet och 1800-talets senare del.* Flera delar i det beskrivna riksintresset berör planområdet, särskilt rutnätsplanen för Saltängen från 1613 (landets första) och dess tidigare koppling mot Johannisborg, men även närheten till byggnadsminnet Norra promenaden och stadens siluett.



Figur 18. Slottsgränden har förmodligen funnits sedan Johannisborgs slott började uppföras tidigt 1600-tal. Här syns en karta från 1636. De röda linjerna beskriver Inre hamnen och fastighetsindelning innan ny kvartersstruktur/fastighetsindelning. Karta: Stiftelsen kulturmiljövård, 2011.

Slottsgränden har gått diagonalt igenom kvarteret Trätan mot Johannisborg sedan 1600-talet och har funnits med i kvartersindelningen sedan dess bortsett från de

senaste åren då kopplingen försvagats. 1988 byggde posten sin anläggning mitt över stråket (se figur 20) och sedan 80-talet har det befintliga industrispåret legat i Slottsgrändens sträckning igenom kvarteret Trätan.



Figur 19. Stadskarta från 1956 med dagens byggnader visar hur postbyggnaden från 1988 över Slottsgränden och delar av Johannisborg. Karta: Norrköpings kommun.

I planeringen av Inre hamnen som föregått den här detaljplanen så har kommunen tagit beslut om en kvarterstruktur som avviker från den historiska dragningen av Slottsgränden. Slottsgränden får en nord-sydlig sträckning vilket möjliggör för ett rektangulärt kvarter Trätan, se figur 17. En inriktning för kvartersstrukturen beslutades redan i stadsbyggnadsvisionen (2012) och programmet (2014) som vidare befästes med detaljplanerna för Kronomagasinet (Inre hamnen etapp 1, 2018) och Svanen 6 (Inre hamnen etapp 2, 2022).

I miljökonsekvensbedömningen för detaljplan för etapp 2 (fastigheten Svanen 6 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping) skriver följande om påverkan på riksintresset: påverkan på riksintressen ” bedöms inte bli negativ, snarare förstärks rutnätsstrukturen”.

Konsekvenser

I detaljplanen har kvartersstrukturen ett nära släktskap med den gamla rutnätsstrukturen på Saltängen. I jämförelse med kvartersstrukturen från sent 1800-tal så avviker dock strukturen för Slottsgränden som i Inre hamnens nya

gatusträckning får en rakare nord-sydlig sträckning än tidigare när den svängde mot Johannisborg.

Kommunen tog beslut om kvartersstrukturens utformning redan i Inre hamnens planprogram vilket befästes med detaljplanen för Kronomagasinet (Inre hamnen etapp 1). Trots att Slottsgrändens historiska dragning inte återupprättas så bedöms kopplingen mellan Saltängen och Johannisborg bli starkare i och med de många nya kopplingarna som sker i den nya strukturen. Bedömningen är, likt miljökonsekvensbeskrivningen säger, att rutnätsstrukturen förstärks utifrån riksintresset.

Placering av parkeringshuset försvagar läsbarheten av den gamla sträckningen av Slottsgränden, en sträckning som dock redan är försvagad med tanke på posthusets lokalisering. I arbetet med detaljplanen har flera olika gestaltningsmässiga grepp studerats för att se hur Slottsgrändens historiska sträckning kan belysas även i framtida bebyggelse. Bedömningen är dock att det finns begränsade möjligheter om ett parkeringshus ska placeras i norra delen och kvarteret blir helt kringbyggt.

De nya byggnadsvolymer har studerats i relation till befintlig och planerad bebyggelse på Saltängen och inom Inre hamnen. Byggnadernas totala höjd begränsas i detaljplanen, anpassad till befintlig och ny bebyggelse. En gestaltningsmässig princip om att trappa upp byggnadsvolymer från de befintliga till de nya i det södra kvarteret ska ge en hänsynsfull övergång in i Inre hamnen, se figur 20.



Figur 20. Det södra kvarteret sett från andra sidan Motala ström. Bebyggelsen förhåller sig till befintliga och planerade höjder inom Saltängen. Illustration: Norrköpings kommun, 2025.

Totalförsvaret

Totalförsvaret, Malmens flottilflygplats, Linköpings kommun Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret, Malmens flottilflygplats.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

5.3. Miljökvalitetsnormer (MKN)

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.

En luftkvalitetsutredning har genomförts för att utreda halterna av kväveoxid (NO₂), och partiklar (PM10) för nuläge, nollalternativ 2035 och utbyggt förslag 2035 (SLB-analys, 2025).

Den största bidragaren till luftföroreningar i planområdets närhet är biltrafik på Packhusgatan och Norra Promenaden. I nuläget trafikeras Packhusgatan av cirka 30 000 fordon per dygn och Norra Promenaden av cirka 11 000 fordon per dygn. Andelen tung trafik är relativt hög.

I beräkningarna för 2035 är Johannisborgsförbindelsen fullt utbyggd vilket medför att trafikmängden på Packhusgatan beräknas minska till cirka 13 000 – 16 000 fordon per dygn och att andelen tung trafik halveras.

Utredningen visar att gällande miljökvalitetsnormer enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) för PM10 och NO₂ klaras inom planområdet i samtliga studerade scenarier.

Utredningen har även jämfört halterna med gränsvärden i EUs nya luftkvalitetsdirekt (2024/2881) som håller på att implementeras i Sverige år 2026 och ska börja gälla år 2030 (Naturvårdsverket, 2026.). Dessa innebär en skärpning av kraven. Beräkningarna visar att gränsvärdet för PM10 överskrids längs Packhusgatan i samtliga scenarier. För NO₂ klaras motsvarande gränsvärden i samtliga scenarier.

Vidare visar utredningen att miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” inte uppnås för PM10 vid fasader mot Packhusgatan.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inte att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet.

I jämförelse med nuläget bedöms halterna för både PM10 och NO₂ minska till år 2035, främst till följd av minskade trafikmängder på Packhusgatan.

Jämfört med nollalternativet år 2035 medför den planerade bebyggelsen en lokal ökning av halterna längs Packhusgatan och övriga gator inom planområdet. Ökningen beror på det tätare gaturummet och försämrade vädring av luft. Skillnaden i absoluta tal är relativt liten och bedömningen är att detaljplanen har liten påverkan på luftföroreningshalterna.

Mot Packhusgatan, där beräknade PM10-halter överskrider gränsvärdet för det nya EU-direktivet, får inte friskluftsintag placeras mot Packhusgatan, vilket regleras i detaljplan.

I övrigt genomför kommunen åtgärder för att förbättra luftkvaliteten på Packhusgatan genom:

- Hårdare slitlager (högre friktion)
- Bevakning i beläggningsprogram
- Dammbindning

Utredningen föreslår även åtgärder som minskad dubbdäcksanvändning, trafikdämpande åtgärder och sänkta hastigheter.

Under år 2026 påbörjar Norrköpings kommun processen med anpassning till de nya EU-direktiven som ska uppnås till år 2030. Ingen konkret handlingsplan kan presenteras kopplat till det här i planbeskrivningen.

På lång sikt planeras Hamnbron avvecklas och ersätts med en ny bro, jungfrubron, vilket kommer leda till kraftigt sänkta trafikflöden längs med Packhusgatan vilket får en positivt påverkan på luftkvaliteten.

Balkonger mot Packhusgatan – kompletterande analys

Under granskning ifrågasatte länsstyrelsen lämpligheten av balkonger mot Packhusgatan med hänvisning till att det kommande EU-gränsvärdet för PM10 riskerar att överskridas.

För att belysa frågan har en kompletterande analys genomförts. Analysen bygger på SLB-analys rapport SLB 11:2013 *Vertikal variation av luftföroreningshalter i ett dubbelsidigt gaturum*, som dokumenterar hur luftföroreningshalter avtar med höjden längs en husfasad vid Sveavägen i Stockholm. Sveavägen bedöms utgöra ett likvärdigt gaturum vad gäller bredd och dubbelsidig bebyggelse som

Packhusgatan. Rapporten visar att avtagandet är linjärt och att den totala föroreningshalten minskar med ca 40 procent mellan 4 och 24 meters höjd. Samma fysikaliska mekanism gäller för PM10-partiklar som för de i rapporten uppmätta kväveoxiderna.

Appliceras samma formel på prognostiserade PM10-halterna för utbyggnadsalternativet för år 2035 visar analysen att EU-direktivets gränsvärde klaras från cirka 11 meters höjd.

Med bakgrund av detta bedöms inte balkonger vara lämpliga mot Packhusgatan och tillåts inte i detaljplanen. Takterrass tillåts dock då den hamnar över 11 meter från mark.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kapitlet MB och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Vid planläggning ska det säkerställas att detaljplanens genomförande inte medför en försämring av statusen i berörd vattenförekomst och inte heller att möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer, MKN.

Planområdet avvattnas till recipienten Motala Ström (Glan-Bråviken) (WA88923173), som är klassad som vattenförekomst med "otillfredsställande ekologisk potential" och "ej god kemisk status". Enligt gällande MKN ska Motala ström uppnå god ekologisk potential till år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter, PBDE. För PFOS gäller undantag med senare målår. MKN för prioriterade ämnen överskrider kvicksilver, PBDE samt PFOS i vattenförekomsten. De två förstnämnda överskrider i samtliga svenska vatten.

Dagvatten från urban markanvändning är enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) en betydande påverkanskälla för vattenförekomsten. Utredningsområdet berörs enligt VISS inte av någon grundvattenförekomst. En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Nodra AB, 2025). Utredningen redovisar beräknad föroreningsbelastning före och efter exploatering samt bedömt reningsbehov.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen visar att detaljplanen medför en ökad föroreningsbelastning jämfört med nuläget och att det föreligger reningsbehov för dagvatten från planområdet för samtliga studerade ämnen: P, N, Pb, Cu, Zn, Cd, Cr, Ni, Hg, SS, Olja och BaP (Nodra, 2025). Samtidigt bedöms planområdets bidrag till den totala föroreningsbelastningen i Motala ström vara begränsat i relation till recipientens totala avrinningsområde.

Tabell 1. Tabellen visar beräknade föroreningsmängder för planområdet innan och efter planerad exploatering.

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	BaP
Bef. Markanv.	kg/år	0,4	7	0,012	0,049	0,14	0,00053	0,015	0,013	0,00019	29	0,6	0,000076
Plan. markanv.	kg/år	0,82	7,9	0,062	0,13	0,42	0,0023	0,057	0,034	0,00024	440	3,6	0,00025

Olika tekniska lösningar (filter- och sedimentationsmagasin) för dagvattenrening har studerats inom ramen för planarbetet. Bedömningen är dock att anläggandet av en eller flera allmänna dagvattenreningsanläggningar inom planområdet inte är tekniskt, utrymmesmässigt eller ekonomiskt proportionerligt med tanke på miljönytta i förhållande till kostnad. För att i största möjliga mån bidra till arbetet att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienterna behöver kommunens VA-huvudman (Nodra AB) prioritera de anläggningar som avskiljer större mängder föroreningar.

Enligt kommunens dagvattenriktlinje bör fastighetsägare anlägga dagvattenåtgärder inom den egna fastigheten för att omhänderta de första 10 millimetrarna av ett regn. Dessa åtgärder möjliggörs för inom detaljplanen och bidrar till att rena dagvattnet nära källan. Åtgärderna leder till mindre föroreningstransport till recipienten men är inte medräknade i föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen. Under avsnitt 5.4 Miljö, *Dagvatten* redovisas föreslagna åtgärder för dagvattenhantering.

Med hänsyn till planområdets begränsade bidrag till recipientens totala föroreningsbelastning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon försämring av statusen i berörd vattenförekomst och inte heller försvåra möjligheten att uppnå MKN för Motala ström.

5.4. Miljö

Strandskydd

Södra delen av planområdet berörs av strandskyddszonen kring Motala ström som utgör 100 meter från strandlinje. Strandskyddet återinträder i enlighet med miljöbalken när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 e § p 1-6.

Konsekvenser

Strandskyddet upphävs enligt planbestämmelserna. De särskilda skäl som föreligger är att planområdet redan är ianspråktaget och att omvandlingen till innerstadskvarter är ett angeläget allmänt intresse i enlighet med miljöbalken 7

kapitlet. 18 e § punkt 1 och 5. Planen motverkar inte syftet med strandskyddet då fri passage inte hindras, allmänhetens tillgänglighet förbättras samt att villkor för rekreation och turism förbättras.

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 miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten och inom planområdet ingår samtliga fastigheter i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att dagvatten kan avledas till det allmänna dagvattennätet. I planområdets närhet finns två befintliga dagvattennät (DUT5201 och DUT3006) som i dagsläget avleder dagvatten från planområdet. Båda näten står i dagsläget bitvis indämda och påverkas utav höjda havsnivåer.

Enligt kommunens dagvattenriktlinje ska dagvatten i första hand omhändertas nära källan för de mindre regnen, upp till 10 millimeter nederbörd, genom åtgärder som bidrar till fördröjning och rening. 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. För exempel på dagvattenhantering för flerbostadshus se *figur 21*.



Figur 21. Förslag på hanteringsåtgärder av de mindre regnen på kvartersmark: 1. Dagvattendamm, 2. Gröna tak, 3. Gröna ytor och träd, 4. Växtbäddar, 5. Fördröjningsmagasin, 6. genomsläpplig beläggning. Källa: Norrköpings kommun.

För de stora regnen ska dagvattenanläggningarna enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering utformas så att bebyggelsen kan 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 plats ska vara säkra.

Dagvattenhantering inom Inre hamnen

Stor del av dagvattenhanteringen för allmän plats inom Inre hamnen är redan planerad, i olika grad projekterad för och i vissa fall redan utbyggd. För detaljplanen innebär det att hög grad anpassa bebyggelse till det som redan planerats.

Hanteringen av de 10 första millimetrarna för de allmänna gatorna sker i växtbäddar med träd, bland annat för planområdet relevanta gator som Saltängsgatan, Slottsgatan, Slottsgränden och framtida Jungfrugatan. I växtbädden genomgår väg dagvattnet en rening med avseende på olja, sediment, metaller och närsalter.

Vid större regn leds dagvattnet till det allmänna dagvattennätet, i många fall via ovan nämnda växtbäddar. Dagvattnet leds vidare till reningsanläggningar för rening. Bland annat finns två vertikala filtermagasin idag nedlagda inom Bränneriparken öster om planområdet.

Konsekvenser

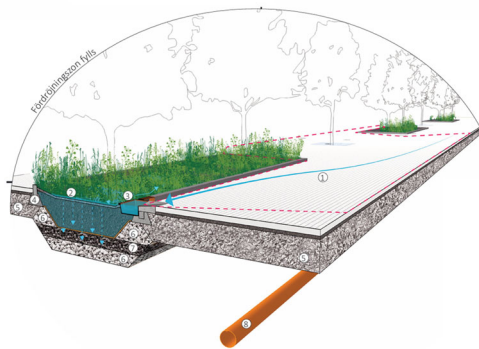
Inom det södra kvarteret bedöms förutsättningarna vara goda för att fördröja och rena de 10 första millimetrarna då innergården inte tillåts att underbyggas. Ett PM för dagvattenhantering har tagits fram som beskriver möjliga åtgärder (Envigo, 2025). Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning för dagvattendamm som ger förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten, se figur 32.

Inom det norra kvarteret är möjligheterna till omhändertagande av de 10 första millimetrarna något mer begränsat men genomförbart. Parkeringshuset måste anläggas med oljeavskiljare i brunn och ett 30 kubikmeter stort fördröjningsmagasin planeras under byggnaden.

I detaljplan kommer det att regleras att minst 40 procent av ytan inom innergård ska vara planterbar eller genomsläpplig. Detta för att säkerställa att fördröjning och rening sker på kvartersmark i en utsträckning som motsvarar kommunens dagvattenriktlinje.

På allmän plats sker fördröjning och rening av de 10 första millimetrarna i växtbäddar i gatan och på parkmark.

Vid större regn leds dagvatten vidare till det allmänna dagvattennätet. En ny dagvattenledning planeras i Slottsgränden, kopplad till dagvattenutlopp DUT5201.



Figur 22. Princip över regnbädd som planeras längs med Slottsgatan och övriga Inre hamnen som ska klara av att hantera 10 millimeter nederbörd. Illustration: Norrköpings kommun, 2020.



Figur 23. Exempel på regnbädd från Kronomagasingatan inom Inre hamnen med snarlik utformning som Slottsgränden. Foto: HerrMittman, 2025.

Förorenad mark

Inre hamnen har en lång industrihistoria med olika verksamheter som har gett upphov till föroreningar av jord och grundvatten. Området är dessutom utfyllt med förorenade massor. De högsta föroreningshalterna fanns i synnerhet vid det

gamla gasverket och kolkajen som ligger närmast Motala ström inom etapp 1. Omfattande saneringsarbeten har pågått inom detta område och kommer att färdigställas inom närmaste (1-2) åren.

Flera miljötekniska markundersökningar har genomförts inom hela Inre hamnen under årens lopp och stora saneringsarbeten har utförts i samband med utbyggnad av etapp 1. I etapp 2 Inre hamnen pågår saneringsarbeten i samband med utbyggnad av gator och allmän plats. Inom planområdet har vissa saneringsarbeten utförts i samband med EONs ledningsarbeten med fjärrvärme och el.

Undersökningarna visar att det inom stora delar av området förekommer höga halter av arsenik, bly, kadmium, koppar, kvicksilver, zink och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i ytlig jord. Fyllningens mäktighet inom planområdet varierar men generellt ligger den på omkring en meter och mestadels över grundvattenytan. Under fyllnadsmassorna påträffas lera, torrskorpelera samt områden med siltiga och gyttjiga leror.

I länsstyrelsens MIFO-databas förekommer följande information för Trätan 10 och Nunnan 19:

144031 - Nunnan 19, riskklass 2

Branscher; Drivmedelshantering, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier
Nuvarande kontorsbyggnad, tidigare bensinstation, bilvårdsanläggning, gummiverkstad.,

143230 - Trätan 10, riskklass 2

Branscher; bekämpningsmedelstillverkning, verkstadsindustri med halogenerande lösningsmedel

Verksamheter; Kemisk-teknisk fabrik (1907-1950-tal), tillverkning av gift (DDT-sprutan "Flipp"), bekämpningsmedel mot ohyra, cyanvätebehandling/kammare, desinfektionsavdelning Mekanisk verkstad (1960/70-tal), trikloretylen

Historikrapport

Inför arbetet med detaljplan för etapp 2 Inre hamnen utfördes en historikrapport där all tillgänglig relevant information kring föroreningsituation, utförda undersökningar avseende markföroreningar och marksaneringar sammanstälts. Informationen kring denna detaljplans fastigheter Nunnan 19 samt Trätan 10 finns nedan

Nunnan 19

Figur 24. Fastigheten Nunnan 19, fastighetsgränser i blått. Flygbild från 1963 visar dåvarande bebyggelse. Kartor: Norrköpings kommun.

Verksamheter

Nuvarande äldre byggnad i sydvästra delen används till kontorslokaler. Inom fastigheten har det tidigare funnits en bensinstation (5 pumpar 1962), gummiwerkstad och bilvårdsanläggning men dessa är nu rivna.

Undersökningsbehov och tidig bedömning av eventuellt saneringsbehov

Bensinstationen är den samma som angivits för Nunnan 20 och som sanerades 2006 i Spimfab- projektet. Saneringen utfördes till riktvärden för mindre känslig markanvändning vilket möjliggör mindre känslig markanvändning det vill säga industri, parkering, kontor etcetera. Men bostäder eller förskola/skola klassas som känslig markanvändning och en efterbehandling till mindre känslig markanvändning säkerställer inte en känslig markanvändning. Om området ska bebyggas med bostäder/ förskola /skola kan det finnas behov att säkerställa att en eventuell förekomst av petroleumkolväten inte innebär risk för människors hälsa.

Det har vid WSP/Swecos provtagningar påvisats en punkt med höga halter PAH H (Polyaromatiska kolväten med hög molekylvikt).

Undersökningar bör inriktas mot petroleumkolväten även omfattande PAH i mark och grundvatten. Undersökningen ska syfta till att klarlägga eventuell risk för inträngning av ångor från hälsofarliga ämnen till byggnader. För att säkerställa

markmiljöförhållandena bör även metaller ingå i undersökningarna. Om schaktning av jord ska ske, oavsett om området behöver åtgärdas eller ej, bör en klassning av jord göras och då föreslås att petroleumkolväten inklusive PAH och metaller analyseras i jord.

Trätan 10

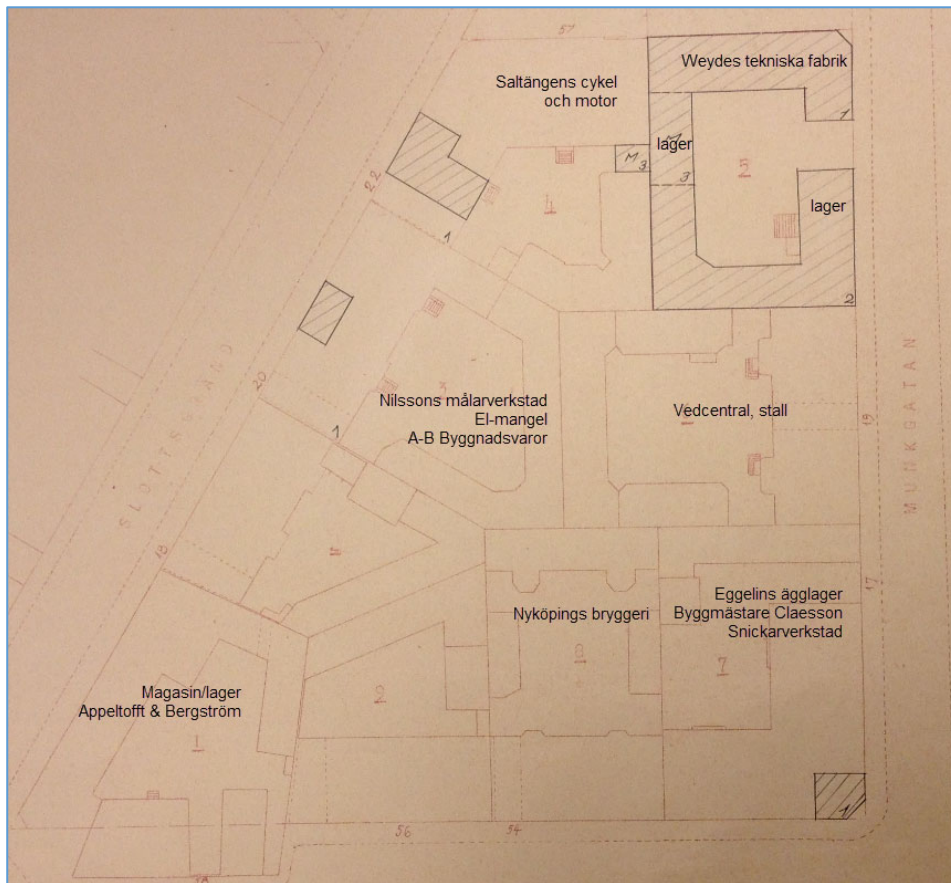


Figur 25. Trätan 10, fastighetsgränser i blått. Flygbild år 1963 med dåvarande bebyggelse inom fastigheten. Karta: Norrköpings kommun.

Verksamheter

Bekämpningsmedelstillverkning och verkstadsindustri har bedrivits på fastigheten. Firman Weydes Tekniska Fabrik fanns redan 1907 och förekom fortfarande på adressen 1959. De ämnen som tillverkades och användes är av mycket hög farlighet. Exempelvis tillverkning av DDT-sprutan Flipp, bekämpningsmedel mot ohyra, cyanvätebehandling, desinfektionsavdelning.

Verkstadsindustri har kartlagts från 1960-tal fram till 1970-tal. I den senare verksamheten kan klorerade lösningsmedel (per-/trikloretylen) ha använts vilka är av mycket hög farlighet. Därefter finns inte uppgifter om områdets användning men det finns tecken på att det används som plats för kvittblivning av olika slags sopor och dylikt. Typ av föroreningar med avseende på detta eller omfattningen är inte känt.



Figur 26. Verksamheter i kv Trätan vid saneringsinventering 1947.
Weydes tekniska fabrik i nordöstra hörnet.

Undersökningsbehov och tidig bedömning av eventuellt saneringsbehov

Tillverkning av bekämpningsmedel verkar ha varit för sanering av ohyra (cyanid och DDT). I området för Weydes tekniska fabrik har cyanid påträffats vid ledningsdraging men främst närmare Varvsgatan, Det har även påträffats förekomst av olja längs med Norra Promenaden.

Det har konstaterats i Swecos och WSPs utredningar att det i området förekommer PAH (polyaromatiska kolväten med låg, medel och hög molekylvikt) i höga eller mycket höga halter, bly och zink i halter över känslig markanvändning. Dessa markföroreningar behöver hanteras i samband med exploatering av området. En kompletterande undersökning avseende förekomst och omfattning av föroreningar i marken behöver utföras och en riskbedömning som utgår från framtida

markanvändning och framtida markhöjder på fastigheten. Behöver massor skiftas ut behöver en klassning av jorden genomföras.

För både kommunägd kvartersmark och allmän plats kommer kommunen att arbeta systematiskt med kompletterande undersökningar där det bedöms behövas utifrån de historiska verksamheterna och de utförda undersökningarna som beskrivits ovan.

Åtgärderna kommer att hanteras i enlighet med det regelverk som finns för förorenade områden och i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder kan vara uppgrävning och transport till behandlingsanläggning/deponi.

Konsekvenser

Fördjupade undersökningar krävs för att klargöra omfattning och typ av efterbehandlingsåtgärder. För detta arbete ansvarar respektive fastighetsägare, och tillsynsmyndighet är Norrköpings kommun.

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.

5.5. Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i Motala ströms mynning i Bråviken och utgörs av ett låglänt delta som successivt tagits i anspråk för bebyggelse. De geotekniska förhållandena varierar inom planområdet. Överst förekommer, i stora delar av planområdet, fyllningslager med varierande mäktighet 0,3-1,5 meter. Under fyllningen följer lera cirka 10-20 meter mäktig. Mot djupet får leran inslag av silt- och sandskikt. Därunder följer morän. Totalt djup innan stopp mot berg, block eller utan att sonden kunnat nedtryckas längre är mellan 15-26 meter. I centrala delen av Nunnan 20 är jorddjupen något mindre, då berget går uppåt här. Där är jordmäktigheten endast 7-10 meter. Fyllningen består av varierande material, till exempel muddermassor, sand, grus, lera, tegel, rivningsmassor och rester av gamla grunder etc.

Grundvattennivån har i äldre undersökningar uppmätts till mellan +0,2 meter och +1,0 meter i RH2000, dvs på ca 0,5-1,8 meters djup under markytan. Av nyare mätningar i Inre Hamnen och kommunens automatiska mätprogram framgår att trycknivån i det undre friktionslagret korrelerar med variationer i vattenståndet i Bråviken. Det innebär att det undre grundvattenmagasinet har en direktkoppling till havet och att grundvattentrycket påverkas av både tillfälliga förändringar i

havsvattenståndet och mer permanenta förändringar i medelhavsnivån. Ett övre grundvattenmagasin i fyllningslagret har påträffats på mellan +0,2 och +0,5 meter i RH2000."

Grundläggningsförhållandena inom planområdet är i grunden svårhanterliga och marken är sättningsbenägen, det vill säga om marken utsätts för en belastningsökning inträffar sättningar (marken sjunker). Utförda undersökningar visar att leran överst är något överkonsoliderad, dvs klarar av en viss lastökning utan att sättningar uppstår. Men från ca 6 meter djup är leran normalkonsoliderad dvs klarar inte mer last utan att sättningar uppstår.

Sättningar

Pågående sättningar i området, behöver beaktas vid genomförande. Höjdsättning av kvartersmark och eventuellt behov av att markförstärka allmän platsmark och gatemark, så att inte så stora sättningar uppkommer med tiden.

Det finns pågående sättningar inom planområdet av storleksordningen 1-6 millimeter per år. Vid höjdsättning av kvartersmark och genomförande av byggnation, så behöver detta beaktas. Det finns behov av att markförstärka allmän plats- och gatemark, så att inte skadliga sättningar uppkommer med tiden.

Förstärkningsåtgärder

Planområdet har höjdsatts med en lägsta marknivå på + 2,5 meter över havet efter beräknat högsta vattenstånd vid översvämning år 2100 orsakad av en stigande havsnivå. När uppfyllnad sker kan sättningar uppkomma, vilket inte anses acceptabelt.

Det kommer att krävas förstärkningsåtgärder i de flesta anläggningsdelarna för att motverka oönskade sättningar. För att gator ska hålla projekterade nivåer i ett långt tidsperspektiv, utifrån prognostiserade framtida högvattennivåer, kommer förstärkningsmetoder som pålning, inblandningspelare eller lättfyllning att behöva användas. Några av de nämnda förstärkningsåtgärderna eliminerar inte sättningarna helt. Vid detaljprojektering bör detta tas i beaktning.

Laster på kvartersmark i form av uppfyllningar, byggnader eller liknande ska, utifrån dimensionering med avseende på upplyftning, lastkompenseras maximalt. Nya diken och ledningsgravar riskerar att påverka vattenbalansen i området vilket kan påverka sättningsförlopp inom och utanför planområdet. Strömningsavskärande fyllning bör övervägas i nya ledningsgravar för att motverka risken.

Grundläggning av byggnader

Ny bebyggelse ska grundläggas genomgående med stödpålar ned till fast botten eller berg. Om konstruktion och byggnadsdelar ligger lägre än framtida

högvattnenstånd ska källare utföras vattentät eller säkerställas med andra tekniska lösningar. Lättare byggnader kan eventuellt grundläggas utan pålning.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan detaljerad geoteknisk undersökning krävas som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera. Riskanalys behöver även utföras avseende omgivningspåverkan från planerade arbeten i samband med detaljprojekteringen. Riskanalyser ska förutom identifiering av risker och riskobjekt redovisa gränsvärden, restriktioner, kontrollåtgärder och förslag på arbetsordning för att minimera risken för skador på närliggande byggnader och anläggningar.

Radon

Planområdet bedöms utifrån Sveriges geologiska undersöknings (SGU) gammastrålningskartor vara klassificerad som medel till högradonmark. Vid nybyggnation måste byggnader utformas så att radonhalten inomhus understiger gällande riktvärden (200 Bq/m^3), i enlighet med Boverkets byggregler. Detta kan innebära radonskyddande grundläggning eller andra byggnadstekniska åtgärder.

5.6. Hälsa och säkerhet

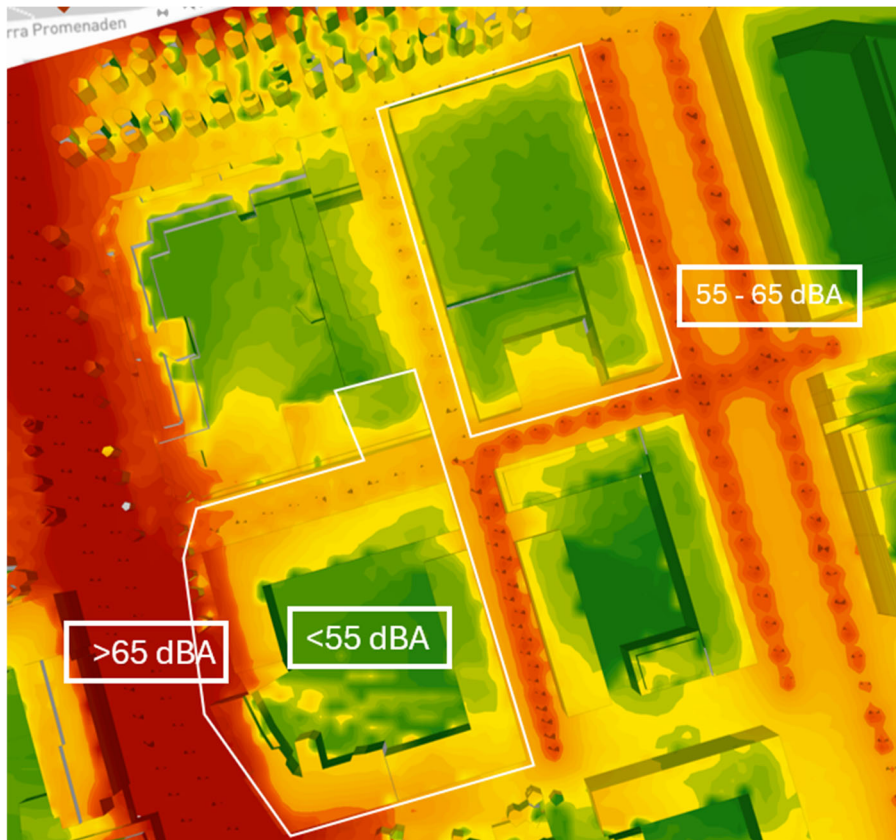
Omgivningsbuller

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas retroaktivt i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, se figur 27.

Bullerkällorna inom och i anslutning till detaljplaneområdet utgörs huvudsakligen av trafikbuller från Packhusgatan och Norra Promenaden. I framtiden utgör Jungfrugatan en källa för trafikbuller (bil och spårväg).

Konsekvenser

Som underlag för Inre hamnen etapp 2 har en bullerutredning med fyra olika trafikscenarion genomförts för år 2040 (WSP, 2019). Utredningen har kompletterats med enklare bullerstudier för aktuell detaljplan eftersom bebyggelsen förändrats.



Figur 27. Bulleranalys genomförd på detaljplanens möjliga bebyggelse. Analysen visar att det är viktigt att "täppa igen" mot Packhusgatan för att få till en bra innergård i det södra kvarteret. I norra kvarteret behövs även där en bullerskyddande volym mot Jungfrugatan och det finns möjligheter att få till en uteplats som är under 55 dBA. Illustration: Norrköpings kommun i FORMA, 2025.

Kvarteret Nunnan har enligt beräkningarna över 65 dBA ekvivalent ljudnivå i den nordvästra delen av kvarteret (mot Packhusgatan). I bullerutredningen från 2019 bedömdes det inte vara lämpligt med bostäder mot Packhusgatan då genomgående lägenheter inte var möjligt. Detta är dock möjligt nu vilket ger en sida, innergården, med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Enkelsidiga bostäder bedöms inte lämpliga mot Packhusgatan.

Mot öster och Slottsgränden beräknas den ekvivalenta ljudnivån delvis överskrida 60 dBA på plats 1 och 2 (Se WSPs utredning), vilket innebär att större bostäder (>35 kvm) behöver vara genomgående. I övrigt kan bostäder utformas fritt.

Kvarteret Trätan 10 har enligt beräkningarna över 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot Norra Promenaden och det bedöms inte lämpligt med enkelsidiga lägenheter (>35 kvm). I den delen planläggs för parkeringshus eller centrumbebyggelse. I öster, mot Jungfrugatan, överskrider ekvivalent ljudnivå om 60 dBA mot fasad.

I den södra delen av kvarteret riskerar riktvärdet för maximal ljudnivå (70 dBA) mot innergård att överskridas, Vidare överskrids den ekvivalenta ljudnivån (65dBA) mot Jungfrugatan för plan 1-3. Detaljplanen medger enbart kontor- och centrumbebyggelse inom detta område vilket endast omfattas av krav på bullernivåer inomhus (leq24h 35dBA och LmaxF 50 dBA) vilket bedöms ha möjligheter att klaras.

Mot Packhusgatan och delar av Slottsgatan regleras att "m₁ - Byggnad eller annan bullerskyddande åtgärd ska finnas längs hela egenskapsområdet" för att säkerställa att innergården skyddas från omgivningsbuller från främst Packhusgatan. Regleringen syftar på behovet av avskärmning vilket primärt bör lösas genom att byggnad placeras mot Packhusgatan. Skulle det vara så att kvarterets östra delar byggs först så måste ett temporärt bullerskydd anordnas mot Packhusgatan då behovet av en tyst innergård fortsatt kvarstår.

Vibration

Vibrationer från framtida spårväg, som i framtiden kan komma att trafikera Jungfrugatan bedöms inte överskrida tillåtna riktvärden för vibrationer eftersom framtida bebyggelse inte hamnar närmare än 10 meter från spåren. I rapporten "kartläggning av buller och vibrationer från spårvägen" framgår att vibrationer bara blir en kritisk faktor i områden upp till cirka 10 meter från spår.

Risk för olyckor

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 20 meter väster om planområdet på fastigheten Nunnan 20.

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

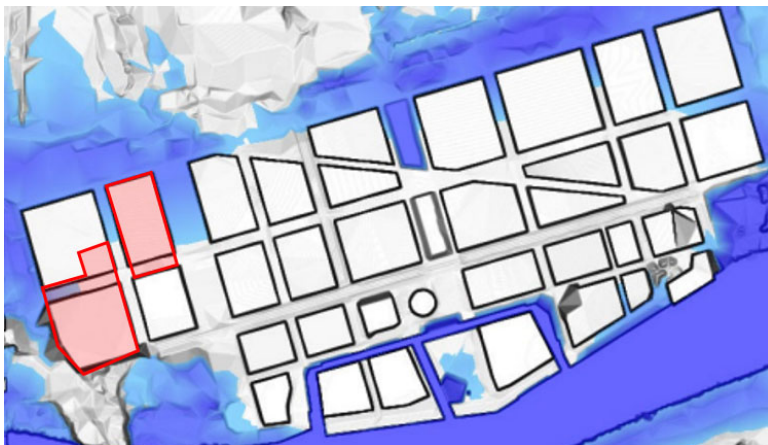
Konsekvenser

I direkt anslutning till planområdet ligger två skyddsrum inom fastigheten Nunnan 20. Fastighetsägare ansvarar för att informera berörd myndighet om skyddsrum ska rivas.

Risk för översvämning (höjda havsnivåer)

Planområdet ligger inom ett område med risk för översvämning vid höga havsvattenstånd. Markytan inom planområdet ligger idag på mellan cirka +1,5 meter i norr till cirka +2,5 meter i söder (RH2000). Havsvattenståndet med 100 års återkomsttid inne i Bråviken beräknas vara 1,3 meter $\pm$ 0,3 meter med 95 procent konfidensintervall i RH2000. Motsvarande värden för ett havsvattenstånd med beräknad återkomsttid 500 år är idag 1,55 meter $\pm$ 0,3 meter med 95 procent konfidensintervall. År 2100 och därefter beräknas motsvarande extremvattenstånd vara betydligt högre eftersom medelhavsnivån kommer att stiga. Hur mycket medelhavsnivån kommer att stiga fram till år 2100 och därefter är mycket osäkert, bland annat på grund av osäkerheter kring inlandsisarnas avsmältning. Beräknat extremvattenstånd inne i Bråviken med 100 års återkomsttid år 2100 är 1,75 m (upp till 2,40 meter med 95 procents konfidensintervall) för utsläppsscenario SSP5-8,5 och ett troligt scenario för inlandsisarnas avsmältning. Beräknat extremvattenstånd inne i Bråviken med 500 års återkomsttid år 2100 är 2,10 m (upp till 2,90 m med 95 procents konfidensintervall) för samma utsläppsscenario och ett mindre troligt scenario för inlandsisarnas avsmältning."

I översiktsplanen anges att byggnader ska grundläggas minst +2,7 meter över (RH2000) enligt länsstyrelsens rekommendationer (2025). Inre hamnen är dock sedan tidigare planlagd +2,5 meter över nollplanet vilket var de tidigare rekommendationerna vilket också är de nivåer som aktuell detaljplan förhåller sig till. I detaljplanen för Inre hamnen etapp 2 har undantag gjorts mot Norra Promenaden som ligger lägre. Där har en lägsta färdig golvnivå på +1,6 meter över havsnivån bestämts. Anledningen är att en höjning av Norra Promenaden ansågs påverka byggnadsminnet negativt och helhetsbedömningen, efter diskussion med länsstyrelsen, är att det blir mer negativt för stadsbilden (Norrköpings kommun, 2022).



Figur 28. Beräknat högsta havsvattenstånd för år 2100 ((238 centimeter; höjdangivelse från Åström 2010) visas i blått. Bilden visar planområdet (rött) med övriga Inre hamnen. Norrköpings kommun.

Enligt översiktsplanen kommer storskaliga, småskaliga och tillfälliga översvämningsskydd behövas i större utsträckning för att skydda mot översvämning i framtiden. Reserverad mark för storskaligt översvämningsskydd finns i översiktsplanen. Arbete med att utreda översvämningsskyddens genomförbarhet pågår.

Havsnivåhöjningens påverkan på grundvattnet

Inre hamnens övriga höjdsättning med generellt +2,5 meter över nollplanet, vilket även gäller för kajerna, var tänkt att skydda lågpunkter vid Norra Promenaden. Mätningar i planområdets närområde indikerar dock på att grundvattnet i akviferen står i direktkontakt och förhållandevis snabb samvariation (några dygn) med havsvattenståndet. Vid mätningarna såg man att när havsvattenståndet låg på en nivå av en meter över medelhavsnivån (nollplanet) så höjdes grundvattnets trycknivå med ungefär 30 procent. Samma indicier har visat sig vid sanering inom Inre hamnen etapp 1. Det tyder på att Inre hamnens yttre barriär/översvämningsskydd inte kommer att vara lika effektiv som tidigare antagits och att alternativa åtgärder för skydd för bebyggelse längs med lågpunkterna i Norra Promenaden kan behövas.

En lösning kan vara ovan nämnda storskaliga översvämningsskydd som presenteras i översiktsplanen.

Konsekvenser

All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning. Bebyggelsen inom planområdet kommer att ha, likt större delen av övriga Inre hamnen, en lägsta färdig golvnivå på minst +2,5 meter (RH2000).

Enligt detaljplanen möjliggörs för ett parkeringshus mot Norra Promenaden, där planområdets höjdnivåer är som lägst. Parallellgatan som ansluter till parkeringshuset ligger på +1,74 (RH2000) och Jungfrugatan ligger på +1,71 (RH2000). Vid högvattenstånd 2100 så finns risk att vatten står mot parkeringshuset, se figur 23. I plankartan regleras att parkeringshuset måste ha en färdig golvnivå på +2,5 meter (RH2000) samt att infart till parkeringshuset inte får ske under denna höjd.

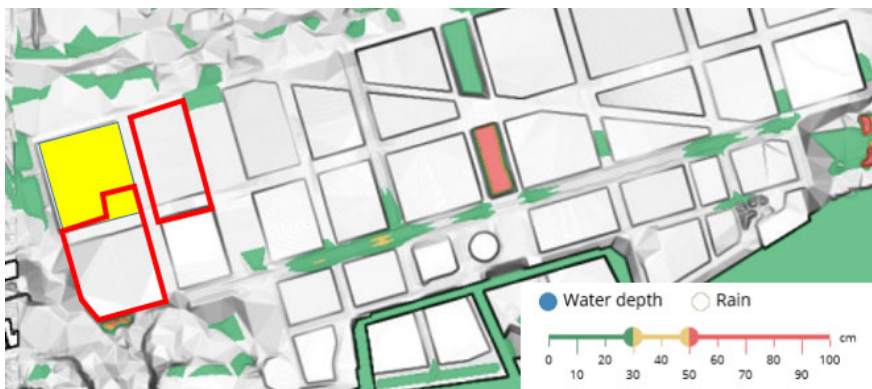
På längre sikt krävs sannolikt ett storskaligt översvämningsskydd för att skydda planområdets bebyggelse, tillsammans med stora delar av Norrköpings havsnära bebyggelse. Ett tätt, storskaligt översvämningsskydd är även en möjlig lösning för att hindra höjda grundvattennivåer. Arbete med att utreda översvämningsskyddens genomförbarhet pågår.

Risk för översvämning (extrema regn)

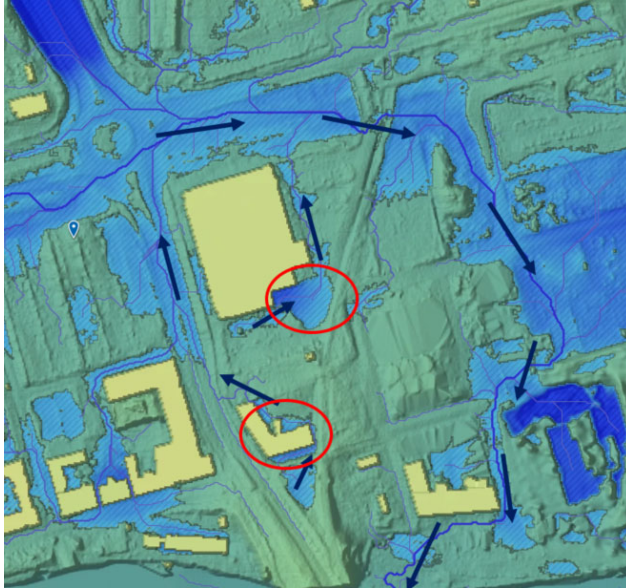
Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas. I detta planområde har säkerhetsnivån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

En översvämningskartering av Inre hamnen genomfördes 2017 av WSP. Den bygger på dagens regnstatistik med en klimatkompensation på 25 procent. Figur 13 visar konsekvenser vid ett 100-års regn inom området när marknivåer höjts. Översvämningskarteringen visar en lågpunkt i korsningen Norra Promenaden och Jungfrugatan som översvämmas i upp till cirka 20 centimeter. I de översvämningskarteringar som genomförts så har det antagits att del av fastigheten Nunnan 20 (gult område inom figur 24) får ny bebyggelse och får en ny, översvämningsanpassad höjdsättning. Nu är befintlig bebyggelse kvar med endast ett byggnadstillägg i kvarterets sydvästra hörn. Ytterligare analys genomförs i kommande planarbete för att se om detta innebär några negativa konsekvenser för fastighetens bebyggelse vad gäller till exempel instängt vatten. En första bedömning är att fastigheten kan fortsätta avvattnas norrut, se figur 29 och 30.

2018 genomfördes en dagvattenmodellering för Inre hamnen etapp 2 av Tyréns som visade ett 100-årsregns påverkan på dagvattennätet och den ytliga avrinningen. Den utredningen visar på något högre översvämningsnivåer vid lågpunkten i korsningen Norra Promenaden/Jungfrugatan med nivåer upp mot 0,4 – 0,5 meter. Detta utan att helt inkludera flöden från aktuell detaljplan (detaljplan för Trätan 10) och flöden nordväst ifrån.

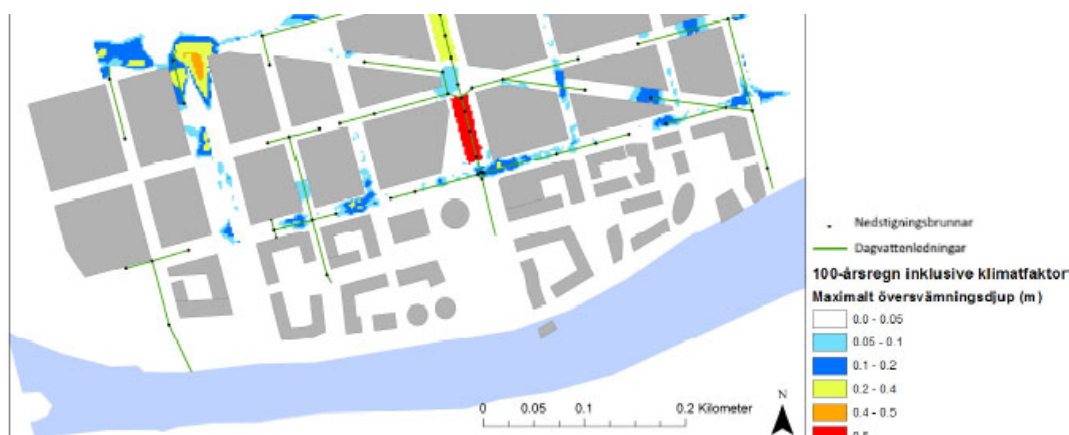


Figur 29. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn redovisas i färgskala. Bilden visar Inre hamnen efter att marknivåer har höjts. Planområdet är markerat med röd linje. Gul rektangel visar del av fastigheten Nunnan 20 som ligger utanför planområdet och behåller därmed nuvarande höjdsättning. Slottsgränden anpassas för att inte avvattna mot Nunnan 20. Karta: Norrköpings kommun.



*Figur 30.
Översvämningskartering i Scalgo
visar att det finns risk för stående
vatten mot byggnad inom
fastigheten Nunnan 19 samt vid
en lågpunkt vid en lastbrygga
inom fastigheten Nunnan 20
(Stadiums kontor). Karteringen
simulerar ett 100-årsregn och
visar hur vattnet rinner genom
området innan gatorna fick ny
höjdsättning i området. Karta:
Norrköpings kommun.*

Gatustrukturen inom Inre hamnen är höjdsatt för att möjliggöra för ytlig avrinning. Det finns dock, som lågpunkten beskriven ovan, instängda områden som översvämmas. I detaljplanen för Inre hamnen etapp 2 västra har frågan hanterats genom att reglera så att byggnaderna i sig översvämningssäkras genom att ange att entréer ska höjdsättas ovan allmän plats, samt att del av byggnad som byggs under lägsta golvnivå ska ha skyddsåtgärder som vattentät konstruktion. Vatten från innergårdar ska avledas ut mot allmän plats vid behov vid extrema regn.



Figur 31. Maximalt översvämningsdjup vid regn med 100 års återkomsttid, 60 minuters varaktighet och 1.25 klimatfaktor. Karta: Tyréns, 2018.

Konsekvenser

En skyfallsmodellering genomfördes av WSP under 2025 för att undersöka hur planområdet påverkas och påverkar översvämningssituationen vid ett 100-årsregn. Modelleringen visar att situationen för planområdet blir tydligt bättre men visar att översvämningssituationen kring Packhusrondellen kan vara på högre nivåer än som tidigare antagits.

Inom planområdet höjs marken och rinnvägar säkerställer att vatten inte blir stående mot byggnader. Modelleringen visar en större vattenansamling inom det södra kvarteret vilket tydliggör behovet av åtgärd för översvämningshantering. Marken ska anordnas för rinnvägar från drabbade delar av kvarteret mot Packhusgatan, se figur 30, och regleras i plankartan med en skyddsbestämmelse som säger att rinnvägar ska finnas ut mot PARK och Packhusgatan.

Detaljplanen bedöms ha positiv påverkan vad gäller extremregnets påverkan på del av fastigheten Nunnan 20. När lågpunkten byggs bort och ersätts med ny byggrätt ihop med en ny höjdsättning av Slottsgränden så undviks att vatten står mot byggnad. Slottsgrändens utformning behöver anpassas så att avrinning inte sker mot fastigheten.

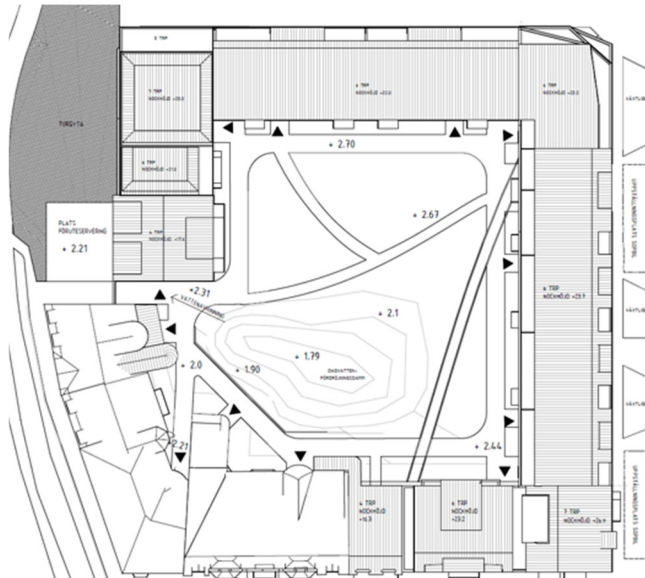
Översvämning vid extrema regn kan komma att påverka bebyggelsen i norra delen av planområdet. Skyfallsmodelleringen visar att det vid ett 100-årsregn kan vara över 50 centimeter vatten stående på delar av Packhusgatan, Norra Promenaden, parallellgatan och Jungfrugatan. Det påverkar planområdet på två sätt; det blir svårt angöra från Packhusrondellen och; vatten riskerar att bli stående mot planerat parkeringshus.

Översvämningssituationen hanteras på följande sätt:

- 1, Den nya trafikleden Johannisborgsförbindelsen möjliggör för angöring österifrån vid händelse av 100-årsregn.
- 2, Föreslaget parkeringshus regleras att ha en vattentät konstruktion upp till 2,5 meter över angivet nollplan. Infart får endast finnas ut mot Slottsgränden på en nivå av 2,5 meter över angivet nollplan.
- 3, Jungfrugatans kapacitet att fördröja dagvatten utreds inom projektet Inre hamnen. (Detta hjälper sannolikt inte vid ett 100-årsregn med befintliga förutsättningar men kan avlasta vid mindre extrema regn)
- 4, Inom angränsande stadsutvecklingsprojekt för *ny centralstation och utveckling av Butängen samt Johannisborg* utreds översvämningssituationen i en större skala vilken kan få stor positiv påverkan på översvämningssnivåerna i planområdets närhet.

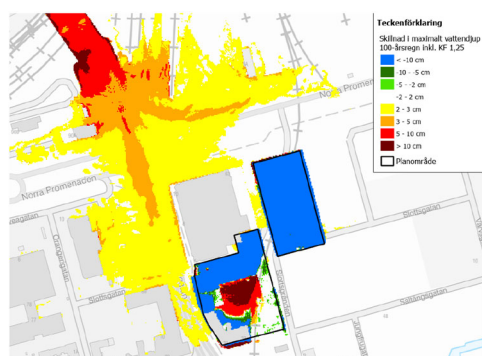
Generellt är det samma principer för översvämningshantering av kvartersmark som i tidigare etapper för Inre hamnen, att vattnet avleds mot allmän plats. Det

innebär att innergårdarna behöver vara högre än anslutande allmän plats, se figur 32.



Figur 32. Inom det södra kvarteret möjliggörs för en dagvattendamm. Vid extrema regn behöver delar av kvarteret avvattnas mot Packhusgatan för att förhindra instängt vatten. Obs, plats för uteservering är inte aktuell så länge som luftkvaliteten längs med Packhusgatan riskerar att överstiga riktvärdena för PM10. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.

Vad gäller detaljplanens påverkan på översvåmningsnivåerna är den begränsad. Modelleringen visar att vattnet som tidigare stängdes in inom planområdet leds ut mot Packhusgatan, Packhusrondellen och underfarten vid Ståthögavägen. Påverkan bedöms i sammanhanget vara liten. I skyfallsmodelleringen saknas information om dagvattennätets verkliga kapacitet, bland annat saknas en stor vattenpump belägen i underfarten vid Ståthögaleden vilket är det röda området på illustrationen. Det här gör att bedömningen är att påverkan är mindre än vad som skyfallsmodelleringen visar men skillnaden är troligtvis marginell, se figur 33.



Figur 33. Illustrationen visar på differens i vattendjup mellan nollalternativ och detaljplan.

Risk för skred, ras och erosion

Planområdet är flackt med små nivåskillnader, vilket gör att risken för skred är liten. Vid schakter och uppfyllnader av massor, behöver stabiliteten beaktas.

Inom planområdet förekommer inga naturliga slänter av berg eller jordmaterial, som kan vara rasbenäget.

Inga befintliga vattendrag passerar igenom planområdet och inga större slänter planeras eller finns inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns inte naturliga förutsättningar för skred inom planområdet. Vid schakt under mark och vid större uppfyllnader, behöver stabiliteten beaktas och stödkonstruktioner för schakter kommer att behövas för djupare schakter.

Det finns inte naturliga förutsättningar för ras inom planområdet och planen har inte påverkan på rasrisken inom området.

Planen bedöms inte ha påverkan på erosion.

5.7. Naturmiljö

Mark och vegetation

En naturvärdesinventering genomfördes 2012 som visar på få naturvärden inom planområdet (Amalina Natur och Miljökonsult). Inom området finns dock sex askar. Ask är en rödlistad art som hyser ett antal rödlistade arter. En vitalitetsbedömning har genomförts för dessa träd och bedömningen är att de är i ett gott skick (Norrköpings kommun, 2024).

Södra delen av planområdet gränsar mot Inre hamnens entrépark, Kanontorget som byggdes om 2019. Den innehåller ett stort antal äldre träd, men även många nya träd, samt busk- perenn- och lökvegetation. Norra delen av planområdet gränsar mot Norra promenaden, som utgör ett mycket viktigt grönstråk i området och Norrköping. Östra delen av planområdet består idag av högväxt gräsyta och banvall med ruderatmarksflora.

Konsekvenser

En solitär ask kommer troligtvis behöva tas ner då den ligger vid en möjlig byggrätt. Övriga askar ämnas behållas och åtgärder i detaljplan syftar till att säkerställa detta, se figur 34.



Figur 34. Träd 1-5 kommer inte att behöva avverkas. Träd nummer 6 hamnar dock nära en ny byggrätt. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 35. Illustration över ny park med befintliga träd (3d-scannade). Illustration: Norrköpings kommun, 2025.

5.8. Kulturmiljö

Inom och i närheten av planområdet har det varit olika typer av stadsbebyggelse och verksamheter under lång tid. Det har gjorts arkeologiska fynd (se avsnitt 5.8 *Fornlämningar*). Närheten till byggnadsminnet Norra Promenaden behöver hanteras varsamt (se avsnitt 5.8 *Byggnadsminnen*).

I övrigt finns befintliga byggnader med visst kulturhistoriskt värde på fastigheten Nunnan 19, i kommunens byggnadsinventering klassas som ”klass 2 – fastighet

med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Skyddas av plan- och bygglagen kapitel 8, 13§". Det är två byggnader uppförda av Werner Northun, år 1903 samt 1922.

Konsekvenser

I detaljplanen anges rivningsförbud (r), en skyddsbestämmelse (q₁) samt två varsamhetsbestämmelser (k₁, k₂) för två byggnader inom fastigheten Nunnan 19. En tredje varsamhetsbestämmelse gäller det ena av byggnaderna, se figur 36. Bestämmelserna lyder:

- r Byggnad får inte rivas,
- q₁ Följande bevarandekrav gäller för fasader mot Saltängsgatan och Packhusgatan: Fasadtegel ska bevaras; befintliga dörrar ska bevaras; fler balkonger får inte uppföras.
- k₁ Fönstren mot gatan ska bibehållas vad gäller form, proportioner och kulör. Vid byte eller ändring ska nya fönster utformas i överensstämmelse med befintliga.
- k₂ Storbågiga fönster mot innergården ska bibehållas till form och proportioner. Vid byte eller ändring ska nya fönster utformas i överensstämmelse med befintliga.
- k₃ Fönster ska utformas med kulör, storlek och proportioner som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.



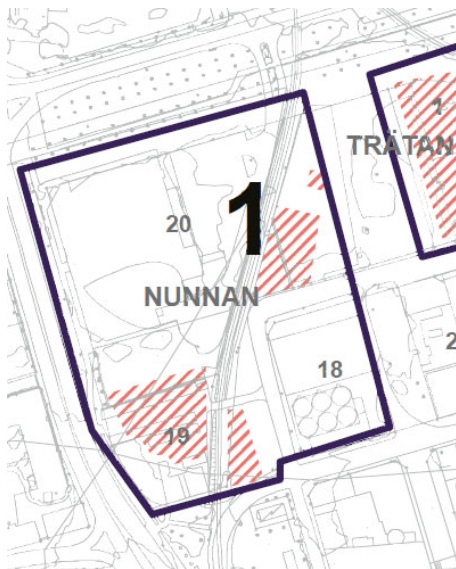
Figur 36. Bilden visar berörd bebyggelse och dess regleringar i detaljplan. Illustration: Norrköpings kommun, 2025.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd inom planområdet. Utredningen rekommenderar en arkeologisk förundersökning inom båda framtida kvarteren inom planområdet.

Inom fastigheten Nunnan 19 påträffades flera husgrunder. Området indelades i kvarter redan under 1600-talet och fynden från utredningen tyder på bevarade bebyggelse lämningar från 1600 – 1700-talet. Det är möjligt att det finns lämningar under järnvägen (industrispåret). Avgränsning mot befintliga byggnader i söder är oklar. Storlek cirka 2700 kvadratmeter.

Inom fastigheten Trätan 10 påträffades främst avfallsgropar och odlingslager. Lämningarna dateras till 1700-tal. Området ger karaktär av bakgårdar/odlingstomter. Storlek cirka 1200 kvadratmeter.



Figur 37. Karta som visar utbredning av arkeologiska fyndens uppskattade avgränsning. Karta: Arkeologerna, 2020.

Konsekvenser

För att genomföra detaljplanen krävs en arkeologisk förundersökning, alternativt undersökning för att skydda eller avlägsna fornlämningar vilket ska ske innan exploatering.

En anmälan är inlämnad till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen för fastigheten Trätan 10. En anmälan ska göras för fastigheten Nunnan 19.

Byggnadsminnen

Norr om planområdet ligger byggnadsminnet Norra Promenaden. Bestående av lindalléer (som till större delen planterades i slutet på 1800-talet) utgör Norra Promenaden ett byggnadsminne sedan 1994. Skyddsområdet omfattar hela gaturummet från kvartersmark till kvartersmark. Promenaden utgör en viktig del av Norrköpings stadsstruktur och ramar in Inre hamnen mot norr.

Den är främst ett parkstråk för gående och cyklister men kan även få viktiga sociala och rekreativa värden i denna del av staden. Stråket knyter samman Inre hamnen och dess grönstruktur med övriga stadens. Utformningen av allmän plats längs promenaderna i tidigare Inre hamnen etapp två utförs med en grönyta med trädgårdskaraktär i direkt anslutning till bebyggelse som i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning bedömdes förstärka promenadens historiska karaktär. Det innefattar även sträckan längs med planerat parkeringshus.

De kumulativa effekterna av aktuella stadsutvecklingsprojekt i anslutning till Norra Promenaden, däribland Inre hamnen har utretts (Wilund arkitekter och antikvarier, 2019). I rapporten lyfts sekundära effekter fram som potentiell påverkan på biologiska värden (Norra Promenadens träd) genom ökad skuggning från höga byggnader och grävarbeten i närheten av rotsystem. Vidare lyfts risken att en för tät och hög byggnation i närheten av Norra Promenaden kan dominera över byggnadsminnets kulturmiljö.

Åverkan på träden genom skuggning utreddes även det med slutsatsen att det inte finns några behov att förändra den planerade byggnationen eller förändra skötseln av träden för att minska effekten av den ökade beskuggningen och förändrade vindförhållandena (Trädkonsult, 2020).

Ansökan om tillstånd av ändring av byggnadsminne med bilagor skickades in till länsstyrelsen 2020 som biföll ansökan 24 juni 2021.

Konsekvenser

Detaljplanen påverkar byggnadsminnet genom att det möjliggörs för en byggnadsvolym mot promenaden. Byggrätt för parkeringshus ska anpassas till Norra promenaden både vad gäller gestaltning och volym. Byggnad utgår från Inre hamnens material- och kulörstrategi för utformning av fasad.

Bedömningen är att detaljplanen förhåller sig till de begränsningar i volym som angavs i ansökan om ändring av byggnadsminne och därmed är lämplig. Projektering av angörande gator pågår och hantering av miljöerna kring byggnadsminnet bevakas av antikvarisk expertis i enlighet med länsstyrelsens utlåtande för bifall till ändring av byggnadsminne i ansökan som gjordes 2021.



Figur 38. Vy norrifrån mot Norra promenaden och det föreslagna parkeringshuset. Parkeringshuset är i samma skala som övrig planerad bebyggelse mot Norra promenaden och överensstämmer med ansökan om ändring av byggnadsminne från 2021. Illustration: Norrköpings kommun, 2025.

5.9. Fysisk miljö

Bebyggelse

Stor del av planområdet består av markparkering, med befintlig bebyggelse inom fastigheten Nunnan 19 i form av flerbostadshus i tre-fyra våningar samt befintlig bebyggelse inom kvarteret Nunnan 20 i form av kontorsbebyggelse i upp till fyra våningar. Strax söder om området ligger det nu renoverade kontorsbebyggelsen Jungfrun (tidigare Andreas Kvarn) samt en mindre kontorsbyggnad.

Den nya bebyggelsen och dess struktur som kommer med stadsutvecklingsprojektet Inre hamnen tar sin utgångspunkt i den äldre rutnätstrukturen och utformas med i huvudsak slutna kvarter. Mot de större gaturummen är det ett högre våningstal och en stramare utformning, och de mindre ett lägre våningstal med friare utformning och fokus på boendekvalitet.

Konsekvenser

Detaljplanen har anpassat den nya bebyggelsen utefter den struktur som tagits fram i planprogram för Inre hamnen samt de tidigare detaljplaneetapperna (1 och 2). Bebyggelsen har ett våningstal på mellan 4-7 våningar, anpassat till läge i gatunät, solljus och befintlig bebyggelse.

Gestaltning

För att säkerställa den höga ambitionsnivån för gestaltningen inom Inre hamnen har ett kvalitetsprogram tagits fram för etapp 1 och 2 (aktuell detaljplan ingår i Inre hamnen etapp 2), samt en gemensam kulör- och materialstrategi.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen som tar sin utgångspunkt i kvalitetsprogrammets avsnitt *Innovativ arkitektur*, kulör- och materialstrategin och *Arkitekturstaden Norrköping*.

Arkitekturen inom Inre hamnen ska:

1. Berika,
2. Respektera och ta avstamp i platsen
3. Stärka kulturarvet, såväl gårdagens som morgondagens,
4. Ha ett formspråk med hög kvalitet och omsorg om detaljer,
5. Främja social integration, interaktion och fånga stadens mångfald,
6. Främja stadslivet genom levande bostadvåningar och omsorgsfullt utformade stadsrum,
7. Åldras vackert och värdigt genom ärliga och hållbara materialval och en omsorgsfull bearbetning i såväl den lilla som den stora skalan.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en gestaltning som kommer att bidra positivt till Inre hamnens gestaltade helhet.

Kvarteret Nunnan

Gestaltning av kvarteret ska ske enligt övergripande riktlinjer i kvalitetsprogrammet (avsnittet "Innovativ arkitektur"). Kvarteret blandar befintlig, kulturhistoriskt värdefull, bebyggelse med ny arkitektur som tillsammans bildar en väl gestaltad helhet. Den föreslagna byggnationen ska anpassas i skala, materialval och uttryck för att knyta an till den befintliga. Därefter trappas skalan upp mot Slottsgatan och Slottsgränden. Kvarterets hörnbyggnader får en extra viktig roll att spela i kvarterets utformning, se illustrationer.

Bostadvåningar i kvarteret utformas med en minsta höjd på 3,5 meter från gata till takbjälklag mot gata. Mot allmän plats ska entréer till lokaler, trapphus och bostadskomplement utformas med väl anvisade entréer utan nivåskillnad och med stora fönsterpartier. Balkonger får uppföras på en lägsta höjd av 3,5 meter över allmän plats och får kraga ut max en meter från fasad mot allmän plats (gäller även vid förgårdsmark). Mot park får balkonger kraga ut 1,5 meter vid ny bebyggelse.

Bostadsgården ska ha lekmiljöer för barn.

En ny park uppförs mot Packhusgatan, se under avsnitt allmän plats i gestaltningsprogrammet.

Kvarteret Trätan

Mot större gator kan bebyggelsen vara högre (sju våningar) och ska ha en stramare gestaltning för att trappas ned in mot stadsdelen (5 våningar). Kvarteret ska ha varmare kulörer än Inre hamnens södra delar i enlighet med *Kulör- och materialstrategin*.

I norra delen möjliggörs för uppförande av parkeringshus i sju våningar. Stor hänsyn ska ges byggnadsminnet Norra Promenaden. Utformning och belysning av bottenvåning ska ske med fokus på trygghet, väl anvisade entréer ska finnas, anpassning av den stora volymen till en mänsklig skala för att få till en välkomnande, spännande och trygg byggnad.

Den södra delen möjliggörs för innehåll som kontor- och centrumverksamhet. Minsta höjd på bottenvåning är 3,5 meter från gata till takbjälklag mot gata. Entréer ska ske mot allmän plats och minst 50 procent av bottenvåning mot Jungfrugatan ska utgöras av centrumlokaler. Balkonger integreras i gestaltningen (får kraga ut max 1 meter från fasad). Utformning ska ske med hänsyn till buller, ljusinsläpp och platsens strategiska läge.

Befintligt kontorskvarter

Tillbyggnad/komplettering av befintlig kontorsbebyggelse ska ske i samma skala som det befintliga, i upp till fyra våningar.

Tillgänglighet

Planområdet är utan större höjdskillnader och entréer ska placeras i markplan så att de är tillgängliga och användbara med personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Enligt 8 kapitlet PBL 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.

Tillgängligheten till befintlig bebyggelse inom fastigheten Nunnan 20 behöver säkerställas då bebyggelsen ligger lågt i förhållande till angränsande marknivåer.

Friytor, lek och rekreation

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

I januari 2021 har samhällsplaneringsnämnden antagit riktlinjer för ny- och ombyggnation av lekmiljöer. Riktlinjerna anger bland annat att ”barn och ungdomar i tätorter ska ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostäder och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit.”

Inom Inre hamnen etapp 1 och 2 har ett samlat grepp för områdets allmänna friytor tagits i planeringen med syfte att nå de kommunala målen för allmän plats för Norrköpings stadsdelar, se figur 39.

- Totalt tre hektar grönyta/vistelseyta riktad till boende och besökare i stadsdelen med värden för övriga besökare motsvarande stadsdelspark. Ytan uppnås genom en sammanräkning av platserna Kanontorget, Skeppskajen, Varvsparken, Rasphusplan och Brännerigatan.
- Totalt 1,2 hektar kompletterande grönyta/vistelseyta riktad till närboende (motsvarande två stycken lokalparker). Platserna är Munkparken, Kanalrummet, Kolgårdsparken, Åbodparken, Diagonalen och Norra Promenaden.
- Utöver detta ska en bred variation av värden för aktivitet och vistelse integreras i utvecklingen i området.



Figur 39. Friytor inom Inre hamnen. Ungefärligt planområde är illustrerat med rött.
Illustration: Norrköpings kommun

Konsekvenser

Inom kvartersmark så finns det cirka 15 kvadratmeter friyta per lägenhet för att säkerställa funktionella och ändamålsriktiga innergårdar. Innergårdar ska innehålla en betydande mängd grönska, minst 40 procent av obebyggd yta.

I detaljplanen ska värden för vistelse beaktas i utvecklingen, till exempel genom grönska och vistelseytor på gator inom planområdet. En ny park planeras mot Packhusgatan.

5.10. Social hållbarhet

Detaljplanen och Inre hamnens utveckling medför positiva sociala konsekvenser. Inom Inre hamnen eftersträvas social mångfald och hållbarhet genom att stadsdelen ska fungera för människor i olika stadier i livet. Park- och aktivitetsstråk har utformats med olika inriktningar med möjligheter till friytor för lek och vistelse för olika målgrupper och ålderskategorier. Friytornas utformning har sin grund i kommunens sociotopskartering för Inre hamnen.

Detaljplanen är en liten bidragande faktor till Inre hamnens övergripande planering.

Barnperspektiv

Då Saltängen idag är ett område som håller på att omvandlas är det en miljö som sakta håller på att utveckla miljöer som är lämpliga för barn. Inom själva planområdet som mestadels består av markparkering är ytorna olämpliga för vistelse av obehövade barn. I närområdet finns dock kajstråket och Varvsparken som har fordons-fria, barnvänliga miljöer. Gator inom Inre hamnen ska utformas med utgångspunkt i behoven av de oskyddade trafikanterna, vilket är positivt för barn.

Konsekvenser

Detaljplanen bidrar till skyddade lek- och friytor inom föreslagna stadskvarter. Placering av parkeringshuset i anslutning till större gator med genomfartstrafik kan bidra till att minska biltrafiken inne i Inre hamnen.

Jämställdhet

Planområdet idag är i stora delar en markparkering vilket har liten eller ingen påverkan på jämställdheten i staden, förutom att fler män generellt åker bil.

Konsekvenser

Detaljplanen har ingen direkt påverkan på jämställdheten annat än att den bidrar till bostäder i innerstaden, vilket minskar behovet av att förflytta sig med bil (vilket görs av män i högre utsträckning).

Jämlikhet

Detaljplaneområdet och dess närområde är som tidigare industriområde och nuvarande byggarbetsplats ett område där tillgängligheten är begränsad. Större åtgärder inom Inre hamnen genomförs/har genomförts för att stärka tillgängligheten till området. Ny gång- och cykelbro över Motala ström, säkrare överfart över Packhusgatan och ett generellt säkrare gatunät. Detta för att säkerställa en god livskvalitet oavsett vem du är och om du är boende eller besökande i området.

Konsekvenser

Detaljplanen har ingen direkt påverkan på jämlikheten i området bortsett från att det möjliggör för fler bostäder i ett innerstadsnära läge vilket kan vara positivt för individer utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Ny byggnation kommer att tillgänglighetsanpassas i enlighet med gällande lagstiftning.

5.11. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet ligger inom Nodra AB:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Befintliga VA-ledningar finns i området. Delar av detta ledningsnät kommer att finnas kvar även när Inre hamnen är utbyggt, medan många av de lokala servisledningarna som kommer att förse de enskilda fastigheterna med förbindelsepunkter kommer att byggas nytt för att anpassas till den nya gatustrukturen och den nya bebyggelsen.

I västra delen av Slottsgatan planeras det inte för VA-ledningar då fastighetsindelningsbestämmelser på kvartersmark samordnats med gatans utformning. En förbindelsepunkt kan placeras i Slottsgatan i nära anslutning till Slottsgränden, se figur 40.

El

E.ON Elnät Sverige AB distribuerar el i området. Ledningar för el finns utbyggt i det befintliga verksamhetsområdet. När Inre hamnen byggs ut kommer nytt nät att byggas ut i området. Behov av ytterligare transformatorstationer finns i området med placering inom aktivitetstråkets sydöstliga del, se plankartan.

En ny transformatorstation placeras söder om föreslaget parkeringshus.

Elektronisk kommunikation

Telekablar och fiberkablar till bredband finns utbyggt inom planområdet. När Inre hamnen byggs ut kommer nytt nät att byggas ut i området.

Avfall

Avfall som omfattas av kommunalt avfall eller inom kommunalt ansvar ska hanteras enligt Norrköpings kommuns renhållningsordning samt lagar och förordningar. Fastighetsägare är ansvarig för planering och utformning av miljörum, miljöhus eller andra avfallsinsamlingssystem samt att dimensionera för de avfallsslag som ska samlas in för varje fastighet. Vid planering och utförande ska tillgänglighet och framkomlighet tillgodoses enligt riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet (Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, 2023). Planeras för installation av sopsug eller underjordsbehållare finns särskilda riktlinjer i Norrköpings kommuns Tekniska handbok.

Avfallsinsamling behöver ske med förutsättningar som möjliggör att insamlingsfordon kan ta sig fram på alla vägar och när genomfart saknas ska vändplats anordnas. Då avfallsinsamling är en viktig samhällsfunktion ska vägar och vändplatser utformas och dimensioneras för funktionen enligt ovan nämnda riktlinjer.

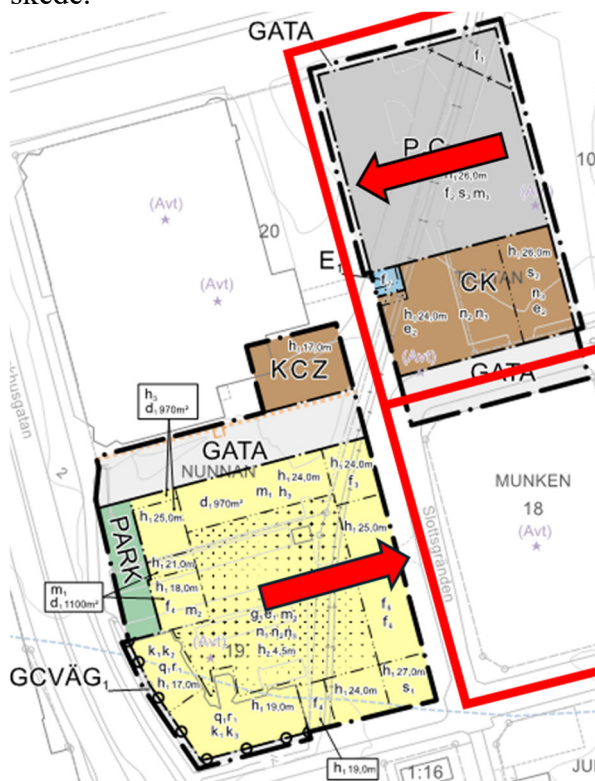
Verksamheters avfall särskiljer sig ofta från hushåll då de har både verksamhetsavfall och avfall inom kommunalt insamlingsansvar. Beroende på verksamhetens art kan det finnas särskilda förutsättningar, som vid installation av fettavskiljare ska kopplingspunkter placeras så att det går att tömma även när verksamheten är stängd samt att slangdragning ska vara så kort som möjligt. Viss verksamhet har även tillstånds- eller anmälningsplikt enligt Miljöbalken.

Konsekvenser

Avfallsinsamling kommer att ske på gatuplan och via de allmänna gatorna inom området. Vägarnas utformning behöver möjliggöra så att renhållningsfordon kan stanna vid fastigheter utan att den står i vägen och stannar upp övrig trafik och andra trafikanter.

Renhållningsfordonen kommer att åka längs med Slottsgränden för sophantering. Placering av miljöhus behöver anpassas till detta. Miljöhus ska inte placeras mot Packhusgatan, västra delen av Slottsgatan (väster om Slottsgränden) eller jungfrugatan (planerad gata). Vid ett senare skede, efter att jungfrubron (planerad) byggts och Packhusgatan inte längre är genomfartsled (förmodligen efter år 2040), kan sophantering ske från Packhusgatan.

Nodra AB, avfall ska finnas med vid detaljprojektering av allmänna gator inom planområdet. För mer information om teknisk tömningsanordning och styrande förutsättningar behöver fastighetsägarna ta kontakt med Nodra AB i ett tidigt skede.



Figur 41. Illustrationen visar principen för sopbilens rutt (röd linje) för att serva planområdet. Karta: Norrköpings kommun.

5.12. Service

Planområdet ligger strax utanför Norrköping city med ett stort utbud av service och verksamheter, inkluderat förskolor, grundskola, gymnasium, vårdcentral, mataffärer och äldreboenden.

Inre hamnen idag innehåller främst småskalig industriverksamhet. I den framtida stadsdelen Inre hamnen planeras för innerstadsbebyggelse av blandstadskaraktär. Här kommer det finnas bostäder, arbetsplatser, närservice och kommersiella verksamheter som restauranger och butiker.

Handel

Handel och centrumverksamhet kommer främst att lokaliseras i bottenplan i strategiska lägen längs större gator eller platser. Längs med den framtida Jungfrugatan finns reglering för att minst 25 procent av fasadlängd ska innehålla lokaler. Detsamma gäller för det södra kvarteret mot Kanontorget och Saltängsgatan.

Förskola

Inom Inre hamnen etapp 2 östra finns möjlighet att bygga och starta ny förskoleverksamhet. Annars hänvisas till befintliga förskolor i närområdet.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för cirka 120 nya bostäder i centrumnära läge, 7500 kvadratmeter kontors- och centrumyta samt flera nya centrumlokaler. Det innebär cirka 240 nya boende och ett stort antal arbetande. Vid en jämförelse med hela Norrköpings befolkningssammansättning innebär det ett behov av cirka 10 förskoleplatser samt lika många grundskoleplatser.

5.13. Trafik

Inre hamnens centrala läge gör att det är lämpligt att forma en stadsmiljö för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. Biltrafik och leveranser med bil ska ges utrymme men i gaturummet ska oskyddade trafikanter prioriteras. Arbetet med att koppla ihop Inre hamnen med övriga staden är redan i full gång, med redan byggda lösningar som ny gångpassage över Packhusgatan och ny gång- och cykelbro över Motala ström. Framåt planeras även för Jungfrugatan och Jungfrubron, som med en ny bil- och spårvägsbro förlänger Östra Promenaden över Motala ström längs med Jungfrugatan. Övriga signifikanta åtgärder inom och i närheten av området är byggandet av Johannisborgsförbindelsen med bro över strömmen, samt utbyggnad av gatunät inom Inre hamnen.

Gator och trafik

Gatorna inom Inre hamnen är uppdelade efter principen om ”kvartersgrupper” vilket ska ge lugnare lokalgator med mindre biltrafik och fokus på oskyddade trafikanter. Lokalgatorna, som i planens fall utgörs av Slottsgatan och Slottsgränden, är kopplade till angöringsgator som Packhusgatan, Norra Promenaden, Jungfrugatan och Saltängsgatan.

Konsekvenser

En ny bit lokalgata tillkommer när Slottsgatan går fram till Packhusgatan. I övrigt möjliggör detaljplanen inga större förändringar för trafiken utan är anpassad till tidigare detaljplaner. Vid större översvämningar kan angöring från

Packhusrondellen blir svårt men i framtiden finns den primära angöringen västerifrån från Johannisborgsleden.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära centralstationen (550 meter) och bytespunkt för lokal, regional och nationell kollektivtrafik genom tåg, buss, spårvagn. Ännu närmre finns spårvagnshållplats (240 meter) och busstrafikhållplats (150 meter), se figur 42.

Avstånd till kollektivtrafik



Figur 42. Avstånd till kollektivtrafik för gående. Karta: Norrköpings kommun, 2025.

Konsekvenser

Inga konsekvenser för kollektivtrafiken mer än att det blir ett förbättrat kundunderlag i och med fler bostäder och kontor inom planområdet.

Parkering och angöring

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL 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 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.

Parkeringsnorm för flerbostadshus i stadens innerzon syns i figur 41. Bilparkering i innerstaden ska så långt möjlig förläggas under mark, överdäckad eller i p-hus. Besöksparkering ska finnas.

För kännedom så har en ny parkeringsnorm antagits under december 2025 men då detaljplanen redan passerat granskningsskedet vid det tillfället utgås fortfarande från den tidigare parkeringsriktlinjen från 2017.

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser	Antal rum i lägenhet	Cykelparkeringsplatser
1	0,35	1-2	3
2	0,45	Övriga	1 plats per rum
3	0,60	Besöksparkering	0,1 platser/lägenhet
4	0,65		
5 eller fler	0,70		
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet		

Parkeringsplats för funktionsnedsatta

Besökande

Bostad

25 m

200 m

400 m

Figur 43. Tabellen visar parkeringsnorm för bil- och cykelparkering i stadens innerzon.
Tabell: Norrköpings kommun, 2017

Cykeln är en prioriterad form av transport i staden. Enligt kommunens riktlinjer för parkering ska även cykelparkering anordnas för boende, besökare och verksamheter. Utformning och placering av cykelparkeringar ska följa kommunens riktlinjer. Utgångspunkten för cykelparkering för bostäder är att samtliga boende ska ha tillgång till en cykelplats. 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 inom Inre hamnen sker på kvartersmark med undantag för korttidsparkering och parkering för funktionsvarierade i enlighet med program för Inre hamnen (Norrköpings kommun, 2014).

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för ett nytt parkeringshus med en planerad kapacitet på cirka 700 bilparkeringsplatser om byggrätten maximeras.

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse på mark som delvis används som markparkering idag. Det påverkar främst fastigheten Nunnan 19 och södra delen av fastigheten Nunnan 20. Det finns även omfattande markparkering inom fastigheten Trätan 10, idag planlagd som småindustri, som används som temporär markparkering i väntan på utvecklingen av Inre hamnen.

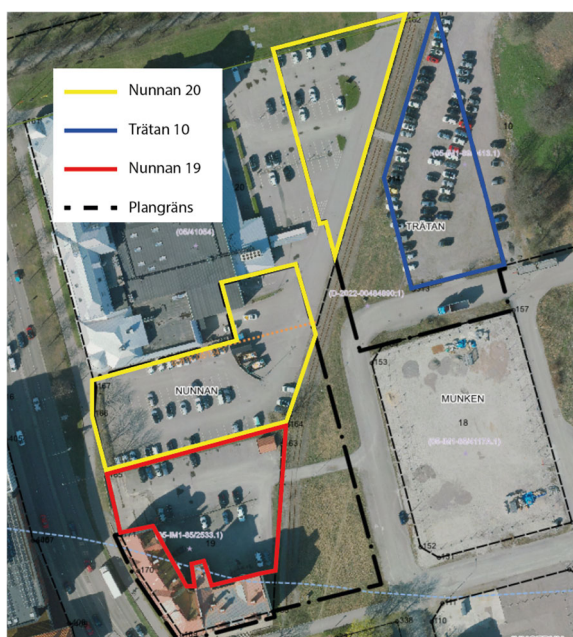
Inom fastigheten Nunnan 19 finns idag 55 parkeringsplatser. Detaljplanen tillåter inte bilparkering inom kvarteret. Fastighetsägaren hänvisas till det planerade parkeringshuset för att ordna parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringsriktlinje (med undantag för parkeringsplats för funktionsvarierad).

Parkeringen på Fastigheten Nunnan 20 påverkas av ny byggrätt i det södra kvarteret och förlängningen av Slottsgatan. På denna yta finns idag cirka 70 parkeringsplatser. Ser vi till den planerade utvecklingen av Inre hamnen, där vi redan har gällande detaljplaner, så ökar påverkan på befintlig markparkering inom fastigheten till cirka 100 parkeringsplatser. Även här hänvisas fastighetsägaren till det planerade parkeringshuset för att lösa parkeringsbehov enligt kommunens parkeringsriktlinje.

Delar av fastigheten Trätan 10 används idag som markparkering. Den ytan, som till stor del kan bli parkeringshus, omfattar idag cirka 100 parkeringsplatser. Södra delen av kvarteret kommer inte tillåta markparkering inom kvartersmark (med undantag för parkeringsplats för funktionsvarierad).

Lägger vi ihop befintliga markparkeringar som försvinner inom planområdet så hamnar vi på uppskattningsvis 225 parkeringsplatser. Majoriteten av denna parkering bedöms användas av pendlare och arbetande i närområdet. Berörda fastighetsägare har möjlighet att ordna denna parkering i det planerade parkeringshuset.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är detaljplanen ger berörda fastighetsägare möjlighet att lösa parkeringsbehovet för bil och cykel i enlighet med kommunens parkeringsriktlinje.



Figur 44. Illustration visar markparkeringsytor inom de olika fastigheterna som påverkas av detaljplanen. Karta: Norrköpings kommun 2026.

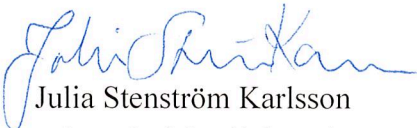
6. Medverkande

Planhandlingar har upprättats av Simon Tell, planarkitekt vid samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

Anna Velandér	exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Elisabet Manfred	landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret
Pär Sagrelíus	strateg (vatten), samhällsbyggnadskontoret
Elke Myrhede	projektledare (markmiljö), samhällsbyggnadskontoret
Christina Berglund	strateg (geoteknik), samhällsbyggnadskontoret
Per-Erik Hahn	trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret
Karin Milles	stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret
Ellen Holtermann Wiig	stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret
Martin Heidesjö	strateg (stadsbyggnad), samhällsbyggnadskontoret
Charlotte Cederbom	strateg (geoteknik/klimatanpassning), samhällsbyggnadskontoret
Susanna Davidsson	gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Anna Ludzia	VA-ingenjör, Nodra AB
Susanne Frost	utredningsingenjör, Nodra AB

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Simon Tell
planarkitekt

7. Planeringsunderlag

7.1 Utredningar för detaljplanen

Dagvatten-PM (föroreningstransport) – detaljplan Trätan 10 med närområde inom Saltängen i Norrköping. Nodra AB. 2024-12-17 rev 2025-10-02

Luftkvalitetsutredning för Trätan 10 (del av Inre hamnen), SLB 45:2024. SLB analys 2025-09-12

PM Solstudie Detaljplan för del av fastigheten Trätan 10 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping. Samhällsbyggnadskontoret, Norrköping. 2024-11-15

Skyfallssimulering DP Trätan, WSP Sverige AB, 2025-08-22

Vitalitetsbedömning av träd inom DP Trätan 10. Samhällsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun. 2024-10-14

7.2 Utredningar för Inre hamnen

Arkeologi på Saltängen i Norrköping, Inre hamnen etapp 2, rapport 2020:129, Arkeologerna, Statens historiska museer.

Bebyggelseinventering, Inre hamnen etapp 2, revidering av bebyggelseinventering östra Saltängen, Wilund arkitekter & antikvarier AB, 2012-02-01, rev: 2019-06-26.

Dagvattenutredning Inre hamnen, Tyréns AB, 2016-12-09.

Geoteknisk PM, projekteringsunderlag, Sweco civil AB, 2015-09-18.

Inre hamnen etapp 2 Norrköping, Trafikbullerutredning, WSP Sverige AB, 2019-11-15.

Inverkan av skugga på trädallé Norra Promenaden i Norrköping, Landskapsingenjör J. Östberg AB, 2020-06-05

Landskapsinventering, Inre hamnen och Johannisborg, Tyrens AB, 2015.

Naturinventering av Saltängen och Johannisborg, ett underlag till Norrköpings kommuns program för Saltängen, Amalina Natur & Miljökonsult, januari 2012.

Miljöteknisk markundersökning med provtagning av jord och grundvatten inom området Inre hamnen i Norrköping, Sweco Environment AB, 2015- 03-16.

Mätning av buller och vibrationer från olika spårvagnstyper vid olika hastighet och typ av spårbädd. Objekt: Norrköpings spårvägar. Ramböll akustik, Stockholm 2008-01-28.

PM, Förorenad mark i Inre hamnen Detaljplan Kronomagasinets med närområde, Norrköpings kommun, mark- och exploateringskontoret, 2016-06- 30
PM, Förprojektering Svanen 6 (del av Inre Hamnen), Saltängen, Tyréns, 2020-05-08.

Program för Inre hamnen, Antagandehandling, Norrköpings kommun, stadsbyggnadskontoret, 2014-05-02 reviderad 2014-06-24.

Vindstudie trädallé Norra Promenaden, Norrköping, WSP. 2020-06-01.

7.3 Kommunala handlingar och riktlinjer

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

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

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för fastigheten Svanen 6 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköpings kommun. 2021-05-31.

Program inför detaljplan för fastigheten Skeppsdockan 1 med närområde inom Saltängen i Norrköping. Norrköpings kommun. 2014-09-25

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

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

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

Vatten- och avloppsplan (VA-plan) 2017–2034, VA-gruppen, Norrköpings kommun, 2013-05-29, antagen av stadsplaneringsnämnden 2017-05-05.

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

Översiktsplan för Norrköpings kommun. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2025-12-19.

7.4 Övrigt underlag

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

Fysisk planering längs Östersjökusten med hänsyn till risken för översvämning – Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå i Östergötland. Länsstyrelsen Östergötland, 2021.

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.

Natur och Kultur: miljöer i Östergötland, naturvårdsplan och kulturminnesprogram. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983.

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.

SLB 11:2013 Vertikal variation av luftföroreningshalter i ett dubbelsidigt gaturum. SLB-Analys, 2013-10-25.

Skryfallskartering Norrköpings kommun. DHI Sverige. 2022.

VISS Vatteninformationssystem Sverige. Länsstyrelsen, (oktober 2025).
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>
Åström, S. (2010) Kompletterande beräkningar av havsvattenstånd Bråviken.
SMHI Rapport nr 2010-60. Inklusive rättelse i mail januari 2011.