

§ 172 Detaljplan för del av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 (Spiralen köpcentrum) med närområde inom Gamla staden i Norrköping
SPN 2021/0388

Beslut

Samhällsplaneringsnämnden antar detaljplan för del av fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 (Spiralen köpcentrum) med närområde inom Gamla staden i Norrköping.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utökning av befintlig centrum-bebyggelse vid fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18, Spiralen köpcentrum. I samband med detta utvecklas även det allmänna gaturummet, del av Sankt Persgatan, för att skapa en sammanhängande stadsmiljö. Driftkostnader bedöms öka, huvudsakligen till följd av den markvärme som ska bytas ut.

Detaljplanen medverkar till en tätare och funktionsblandad stadskärna som utnyttjar redan ianspråktagen mark. Gaturummet ses över och ges ny utformning vilket ger förutsättningar att stärka de urbana kvaliteterna i området. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen för staden (2017).

Beskrivning av ärendet

Vid behandling av ärendet är Johan Nordström, gruppledare detaljplanering på plats för att informera och svara på frågor.

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

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



Figur 1. Till vänster syns planområdet markerat med en streckad röd linje. Till höger syns planområdets läge i Norrköping markerat med en röd prick. Kartor: Norrköpings kommun.

Kommunala mål

Detaljplanen bidrar positivt till att i *Budget 2024 och plan 2025-2027 Norrköpings kommun* uppnå **Mål 2** *Norrköpings kommun ska ha ett starkt näringsliv för lokal tillväxt*. Detta genom att detaljplanen möjliggör för utveckling av en befintlig verksamhet.

Detaljplanen bidrar även till att **Mål 6** *Trygghet och säkerhet* efterlevs genom att den allmänna platsen ses över och rustas upp i samband med genomförandet av detaljplanen.

Hållbar utveckling

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Genom att utveckla redan ianspråktagen mark bidrar detaljplanen med hushållning av resurser och infrastruktur. Fler arbetsplatser skapas i ett kollektivtrafikhärläge vilket ger underlag för hållbart resande.

Detaljplanen berör två kulturhistoriskt värdefulla objekt som är viktiga bärare av områdets historia. Detaljplanen säkerställer att hänsyn ska tas till de mest betydelsefulla karaktärsdragen.

Den sammanvägda bedömning utifrån intressen som hanterats inom planprocessen och regleringar som tillskrivits plankartan är att planen bidrar på ett hållbart sätt till Norrköpings kommuns utveckling.

Samråd

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit ute på samråd under tiden den 5 april till och med 3 maj 2024. Samråd har skett genom remissförfarande med berörda samt med statliga och kommunala instanser.

Under samrådet inkom yttrande från länsstyrelsen att detaljplanen inte hade utrett de markmiljötekniska förutsättningarna tillräckligt. Efter samrådet har de markmiljötekniska förutsättningarna utretts ytterligare och detaljplanens ställningstagande i frågan förtydligats. I granskningsskedet har länsstyrelsen inte haft några ytterligare synpunkter.

Under rådgivande synpunkter önskade länsstyrelsen att detaljplanen tar ytterligare hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden. Byggherren inkom med synpunkter om att regleringen av kulturhistoriska värden var för långtgående i sin begränsning. Efter samrådet har bestämmelsen kring det kulturhistoriskt värdefulla burspråket på fastigheten Liljan 6 justerats för att förtydliga vilka värden som ska visas hänsyn till. Kommunen anser att detaljplanen fångar en balans mellan hänsyn till befintliga kultur-historiska värden å ena sidan och möjligheten att skapa nya arkitektoniska kvalitéer i den byggda miljön å andra sidan.

Synpunkter från myndigheter och berörda som inkommit under samråds- och granskningstiden samt bemötande av dessa redogörs för i beslutsunderlag (samrådsredogörelse och granskningsutlåtande).

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens intäkter utgörs av den ersättning för mark och 3D-utrymme som utgör kvartersmark inom detaljplanen som ska överlåtas och tillföras fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 från fastigheten Gamla staden 1:2.

Ägarna till fastigheterna Liljan 6 och Tulpanen 18 bekostar ombyggnation av allmän plats inom planområdet. Kommunen bekostar förstärkning av grönytor och viss del av kostanden för markvärmeanläggningen.

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats och ansvara för dess drift, vilket bekostas med skattemedel. Driftkostnader bedöms öka, huvudsakligen till följd av den markvärme som ska bytas ut. De ökade driftkostnaderna finns med i beviljat investeringsäskande.

Beslutsunderlag

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

Övriga upplysningar

Handläggare för ärendet är Hannes Granath, telefon 011-15 14 56.
Kontorschef är Bengt Stenberg, telefon 073-020 13 30.