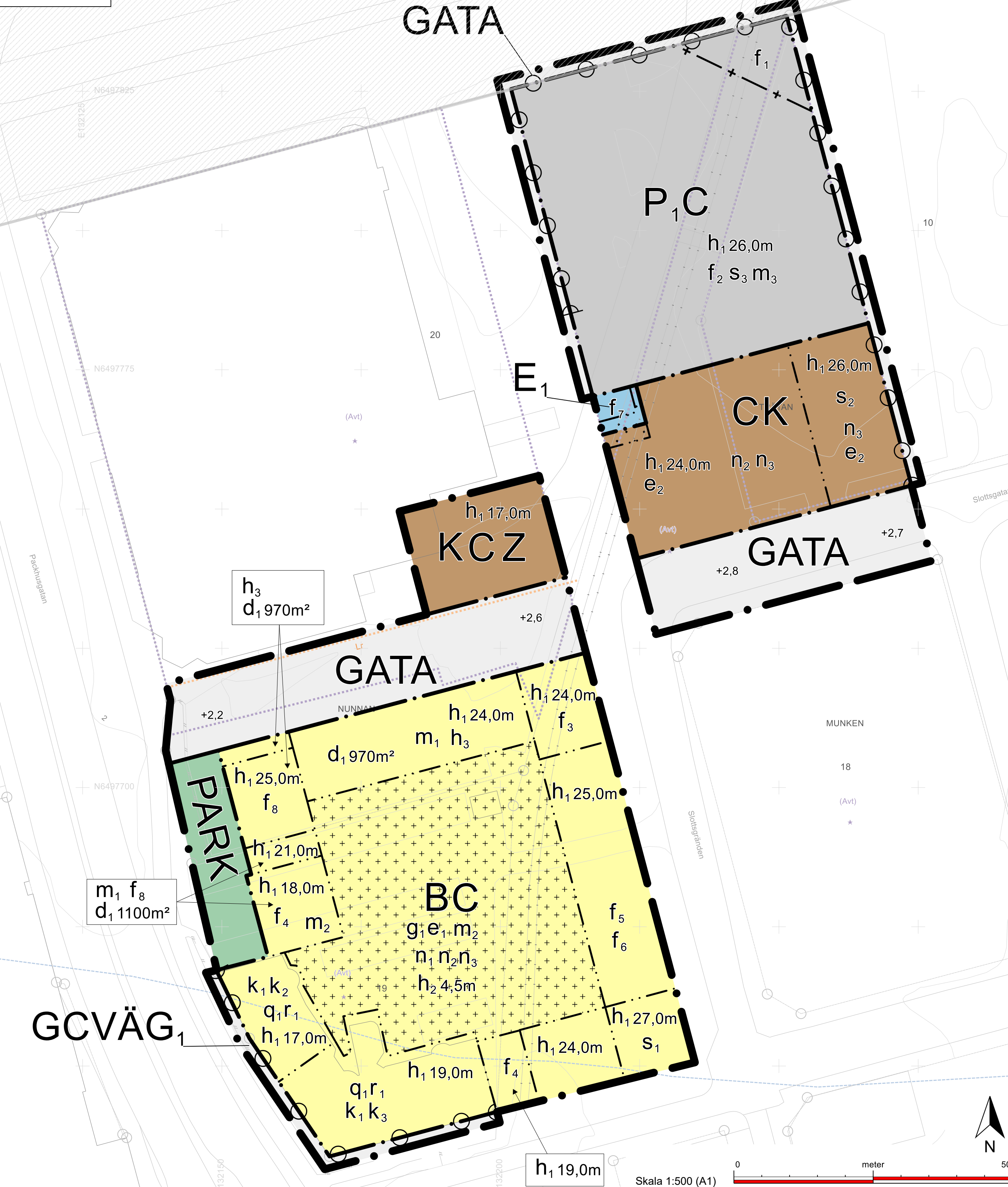
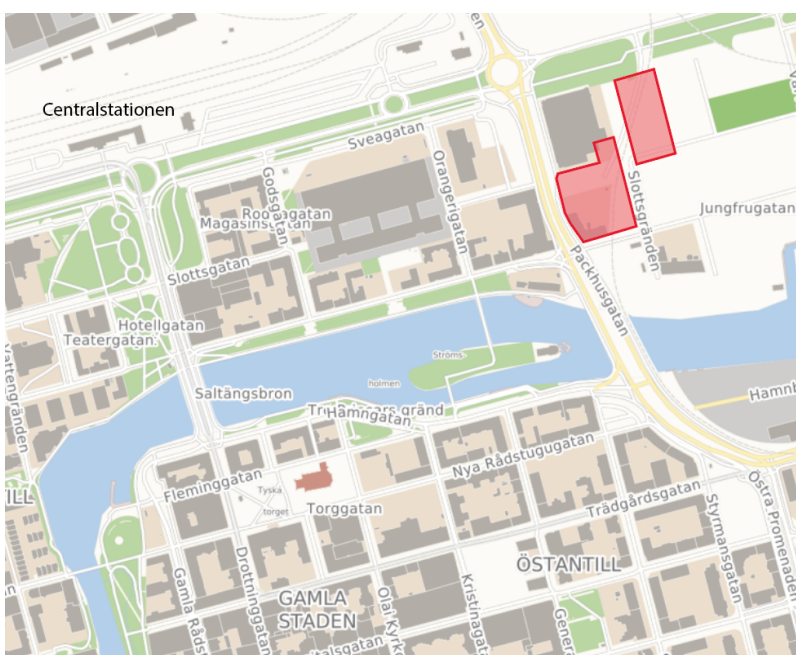




Orienteringskarta



Grundkartans beteckningar

Planområdesgräns	bestämmelser
Användningsgräns	Väggkant
Egenskapsgräns	Fastighetsgränser
Sekundär egenskaps	Ledningsrätt
A Fastighetsbeteckning	Ledningsrätt linje
A Kvarter- och Traktna	Avtalsrättigheter
Gränspunkter	Avtalsrättigheter pun
A Gatunamn	Strandskydd linje
Staket	Byggnadslinje
Järnväg	Höjdiur
Väg inom kvarter	Höjdiurtext
Parkering	Skärmtak
Gång- och cykelväg	

SWEREF99 16 30 i plan och RH2000 i höjd

Grundkarta kontrollerad den 20 april 2026
Fastighetsinformation aktuell den 20 april 2026

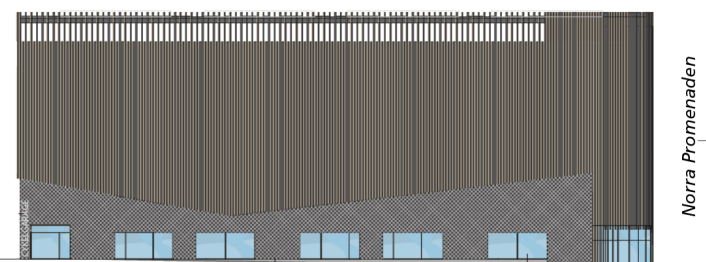
Illustrationer



Illustrationen visar hur bebyggelsen kan utformas med indragna byggnadsdelar i enlighet med utformningsbestämmelse f3. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.



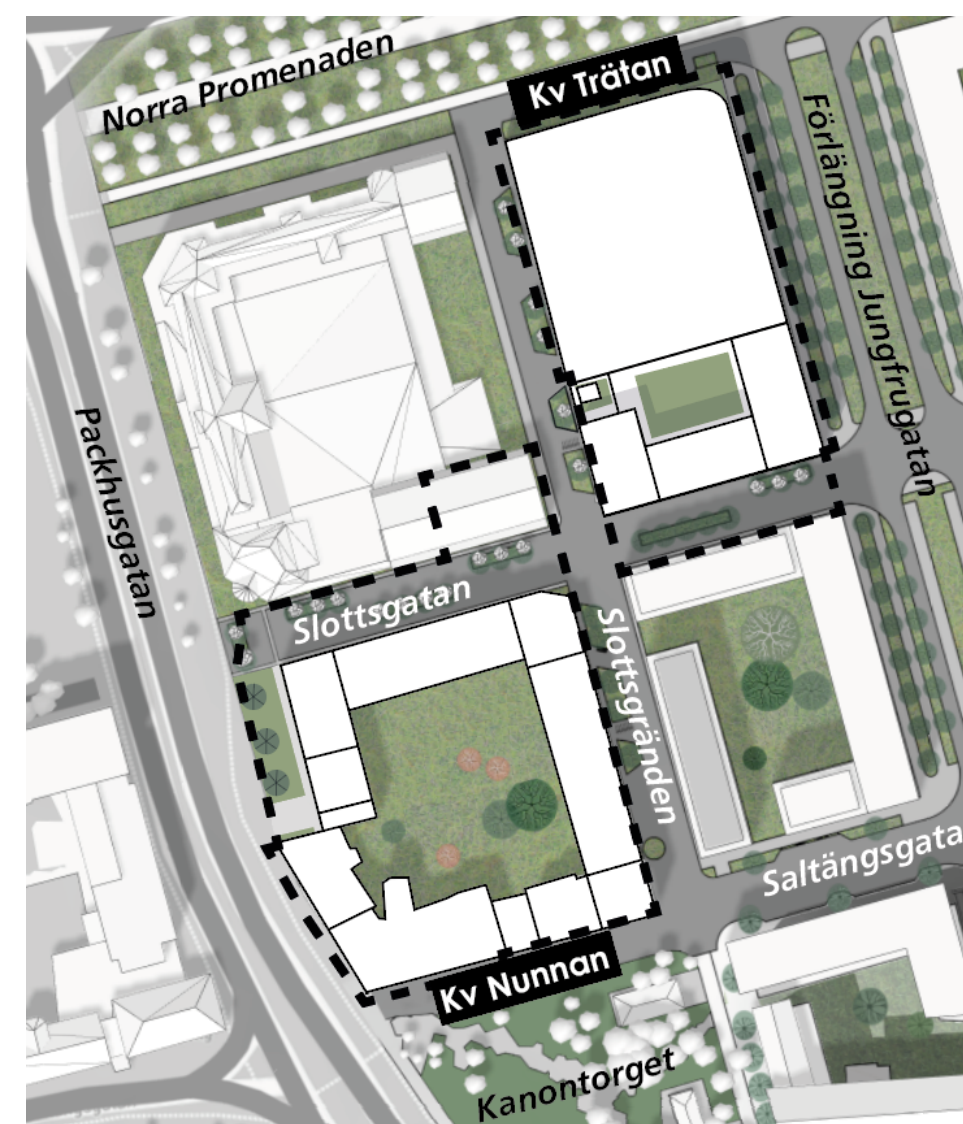
Sektion visar hur förslag till ny bebyggelse (vit) förhåller sig höjdmässigt till befintlig, kulturhistoriskt värdefull, bebyggelse. Illustration: Fredriksson arkitekter, 2025.



Illustrationen visar hur nytt parkeringshus skulle kunna utformas i enlighet med utformningsbestämmelse f2. Illustration: Arkitekturbyrå Design/Slatto Eklof Invest, 2025.



Illustration visar vy från Packhusgatan mot nytt parktorg och kvarteret Nunnan. Parktorgets möjligheter för befintliga träd (3d-scannade) att stå kvar på platsen och ökade vistelskvaliteter i gränssnittet mellan kvartersmark och gata. Illustration: Norrköpings kommun, 2025.



PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Sekundär egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- GATA Gata.
- GCVÄG1 Gångväg.
- PARK Park.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- C Centrum.
- E1 Transformatorstation.
- K Kontor.
- P1 Parkeringshus.
- Z Verksamheter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Utformning av allmän plats

+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet antal meter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

Byggnader placeras i huvudsak i fastighetsgräns mot allmän plats.

Skydd mot störningar

Bostäder utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder och uteplatser inte överskrids.

Vid nybyggnation ska färdigt golv på bottenvåning vara minst +2,5 meter över angivet nollplan (RH2000). Byggnadsdelar som utför lägre krav skyddsåtgärd mot inträngning av grundvattnet och övrig tillfällig översvämning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utformning

Sockelvåning ska utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter. Kravet gäller inte för parkeringshus eller byggnader med ränningsförbud.

Balkonger får kraga ut högst 1,0 meter från fasadiv mot allmän plats GATA om inget annat anges. Alla balkonger ska uppföras med en frihöjd om minst 3,5 meter mot allmän plats.

Utformning av ny bebyggelse ska följa detaljplanens gestaltungsprogram, kvalitetsprogram och kultur- och materialstrategi.

Utförande

Friskluftsintag får inte placeras mot Packhusgatan.

Huvudentréer ska placeras mot allmän plats. Entréddörrar får inte slå upp över allmän plats.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän avhjälpandeåtgärd avseende markförorenningar är genomförd och har godkänts av tillsynsmyndighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Trapphus inkluderat hiss får finnas i anslutning till huvudbyggnad.

Byggnaders användning

- S1 Centrumlokal ska finnas i bottenvåning.
- S2 Minst 50 procent av bottenvånings fasad mot gata ska innehålla centrumlokaler.
- S3 Parkering får endast anordnas på våning ett till sju.

Fastighetsstorlek

d1 Minsta fastighetstorlek är angivet antal m².

Höjd på byggnadsverk

- h1 Högsta nockhöjd är angivet antal meter över angivet nollplan.
- h2 Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.
- h3 Högsta takfotshöjd är 20,0 meter mot gata över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n1 Yta för lek ska anordnas på bostadsgård.
- n2 Minst 40 procent av ytan ska vara planterbar eller genomsläpplig.
- n3 Bilparkering är inte tillåten med undantag för tillgänglig parkering för personer med funktionsnedsättning.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering får anordnas.

Rivningsförbud

r1 Byggnad får inte rivras.

Skydd av kulturvärden

q1 Mot Saltängsgatan och Packhusgatan ska fasadtegel och befintliga dörrar bevaras. Inga fler balkonger får uppföras.

Skydd mot störningar

- m1 Byggnad eller annan bullerskyddande åtgärd för innergård ska finnas längs hela egenskapsområdet.
- m2 Skydd mot översvämning ska finnas. Marken ska utformas med rännvägar mot PARK eller med annan motsvarande teknisk lösning för att förhindra stående vatten mot byggnader.
- m3 In- och utfart får bara placeras minst 2,5 meter över angivet nollplan.

Stängsel, utfart och annan utgång

In och utfart får inte finnas.

Utformning

f1 Byggnad ska utformas med rundat hörn mot gata.

f2 Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk verkshöjd och byggnadens fasad- och takutformning ska anpassas till Norra Promenaden avseende kultur- och materialval, exempelvis genom användning av trä som fasadmateriäl. Fasaden ska utformas för att balansera intrycket av byggnadens volym genom variation i uttryck och genomskiktighet, exempelvis med ribbstuktur. Bottenvåningen ska utformas så att den bärar till en trygg gatunivå med tydligt markerade entréer och genomtänkt belysning.

f3 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.

f4 Utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggels vad gäller volym, takutformning och materialval.

f5 Översta våningen ska vara indragen minst 2,0 meter från byggnadens övriga fasader eller utformas med lutande tak.

f6 Portik med en minsta bredd på 4,0 meter och en lägsta frihöjd på 4,7 meter över mark ska finnas.

f7 Transformatorstationens fasad ska utformas med samma arkitektoniska uttryck vad gäller material- och kulörval som angränsande parkeringshus.

f8 Balkong får inte finnas. Takterrass är tillåten.

Utnyttjandegrad

e1 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 150 kvadratmeter varav 50 kvadratmeter fördelas per fastighet.

e2 Största bruttoarea är 7500 m² inom användningsområde.

Varsamhet

k1 Fönster 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.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



Standardförfarande

Diarienummer
SPN 2024/0576
Samrådshandling
2024-12-18
Granskningshandling
2025-11-20
Antagen SPN
2026-05-12 § 73
Laga kraft
2026-06-12

Plankarta med bestämmelser
Antagandehandling

Detaljplan för
del av fastigheten Trätan 10
med närområde inom Saltängen (del av Inre hamnen) i Norrköping Norrköping

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Simon Tell
planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering
2025-11-20, reviderad 2026-04-29

Registreringsnummer
0581K-P26/11