

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN-64/2010 214

tillhörande programmet för fastigheten

Kvarntorp 7:3

med närområde inom Åby i Norrköpings kommun

den 20 september 2012



GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2012-10-09, § 197

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls måndagen den 17 mars 2011, klockan 17.30 i Åbyknuten i Åby efter föregående annonsering i lokalpressen (Norrköpings Tidningar och Folkbladet).

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samrådstiden var den 17 februari – 4 april 2011.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2011-04-13

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, lantmäteri 2011-03-24

Tekniska kontoret 2011-04-04

Räddningstjänsten Östra Götaland 2011-04-12

Kultur- och fritidskontoret 2011-04-04

Norrköping Vatten AB 2011-03-07

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2011-02-22

E.ON Elnät Sverige AB 2011-04-04

Skanska, region öst 2011-04-04

Naturskyddsföreningen, Norrköping 2011-04-04

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattarna följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattaren 1 2011-03-22

Synpunktsförfattaren 2 2011-03-25

Hysesbostäder 2011-03-31

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattarna följer nummer ordningen i bilagan.

Sandtorpets förskola	2011-03-22
Synpunktsförfattaren 3	2011-04-01
Synpunktsförfattaren 4	2011-04-04
Synpunktsförfattaren 5	2011-04-04
Synpunktsförfattaren 6	2011-04-11, 2011-04-18

Bygg och miljökontoret bygglov, Bygg och miljökontoret miljö- och hälsa, Utbildningskontoret, SRF, HSO (Handikappföreningarnas Samarbetsorgan), De handikappades riksförbund (DHR), Hyresgästföreningen, och Tele2 Sverige AB, har inte kommit in med några synpunkter.

Ändringar som gjorts i programmet:

- Text om trafiksituationen och upphävande av strandskydd tillkommer
- Huvudalternativ (1) och alternativ 2 slås samman. Alternativ 3 döps om till alternativ 2.
- Illustrationer som visar förslag för utveckling justeras.
- Illustrationskarta "Nuläget och idéer för framtiden" kompletteras.
- Checklistan kompletteras med utredning om trafikflöden och lösningar.
- Redaktionella ändringar görs.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Synpunkterna som redovisas nedan är sammanfattningar av synpunkterna som har lämnats. För att kunna göra samrådsredogörelsen tillgänglig på kommunens webbsida har synpunkter från privata personer avkodats i enlighet med Personuppgiftslagen (PuL). Numrering av synpunktsförfattarna följer nummerordningen i bilagan. Bilagan och samtliga skrivelser i sin originallängd finns tillgängliga hos Stadsbyggnadskontoret i Norrköping.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på programmets övergripande intentioner. Det är viktigt att inriktningen görs i linje med en allmän övergripande planering för hela ortens utveckling. Alternativ 1 är det mest rimliga. En exploatering söder om brandstationen är mycket tveksam ur strandskyddssynpunkt.

Programområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskogen vid Torshagsån har en god ekologisk och kemisk status samt en viktig funktion för bevarandet av en mångformig livsmiljö för djur- och växtliv i ån. En dagvattenutredning är bra för att utreda frågan om en hantering av dagvatten som inte påverkar vattenstatusen negativt.

Hela programområdet ligger inom strandskyddsområde längs Torshagsåns dalgång. Stora delar av programområdet har idag höga värden knutna till växt- och djurlivet, där ån med sin strandzon är utpekad som nationellt värdefullt sötvatten. Inför kommande detaljplaneläggning är det viktigt att kartlägga djur- och växtlivets värden mer i detalj. Det är positivt att en skötselplan planeras och att tillgängligheten kring ån blir bättre. Planen måste dock ta stor hänsyn till växt- och djurlivet för att vara förenlig med strandskyddets syfte.

Det är positivt att magasinet med omkringliggande miljö och historiska spår såsom stenmurar bevaras. Ytterligare utredning av den f.d. brandstationen behövs för att klarlägga byggnadens kulturhistoriska värde och bevarandeintresse. En etapp 1 arkeologisk utredning bör utföras inför exploatering.

Bland trafik (fordon och fotgängare), skredrisker samt förekomster av markföroreningar och radon bör studeras i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Lantmäteriet

En fastighetsbestämning behövs innan detaljplanens antagande eftersom vissa av fastighetsgränserna inom programområdet inte är lagligen bestämda.

Kommentar: Synpunkter beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Tekniska kontoret

Gator och trafik:

Trafikfrågan i och i anslutning till området måste utredas vidare i det fortsatta detaljplanarbetet. Vägarna i och omkring programområdet har en hög belastning och klarar inte en trafikökning. Gator och vändplatser ska dimensioneras så att sopbilar tar sig fram.

Gång- och cykelstråken längs med Katrineholmsvägen bör bindas ihop med övriga gång- och cykelstråk, bland annat till Konsumvägen och skolorna som finns där. Trafiksäkerheten vid gång- och cykelpassager bör säkerställas.

Om hastigheten för biltrafik sänks, måste kollektivtrafikens framkomlighet beaktas vid eventuella förändringar i gatusektionen och utformningen.

Det är viktigt att färdtjänstfordon har god framkomlighet till entréer och övriga offentliga platser.

Kommentar: Synpunkter noteras. Eventuella ändringar av gator görs i samråd med Tekniska kontoret.

Naturvård och stadsmiljö:

Det är positivt att tillgängligheten till Torshagskärret stärks. Några bryggor kan med fördel byggas, men flertalet av de befintliga klippalarna i strandkanten bör bevaras. Om möjligheter till fiske, bad och trampbåt ska utvecklas inom området måste hänsyn tas till Torshagskärrets förorenade bottensediment och dess värdefull växt- och djurliv.

Ravinen utgör en värdefull naturmiljö och har också ett högt rekreativt värde. Programmets intentioner att öka tillgängligheten till området och knyta ihop det med Torshagskärret för att skapa ett sammanhängande gröonstråk är positivt. Ny bebyggelse bör inte förekomma i ravinen. Ny bebyggelse i anslutning till den gamla brandstationen och norr om magasinet bör vara mycket begränsad. För att stärka bäckens naturvärden bör målsättningen i ett längre perspektiv vara att återställa fria vandringsvägar för fisk inom hela den aktuella delen av Torshagsån.

Nybebyggelse på den lilla platån väster om ravinen är möjlig, men bör begränsas så att inga värden går förlorade. I områdets södra och östra delar finns flera äldre ädellövträd med höga bevarandevärden. Stenmuren som markerar gräns mellan ravinen och omkringliggande mark är ett viktigt inslag i området och ska inte förvanskas eller byggas bort.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Naturvärden och eventuella ändringar av grönområden studeras vidare i samråd med Tekniska kontoret i det fortsatta planarbetet.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kultur- och fritidskontoret

Det är av stort värde om den f d brandstationen kan bevaras. Byggnaden är relativt oförändrad och bör få q beteckning. Även magasinet och dess närliggande miljö har ett relativt stort kulturmiljövärde. En antikvarisk värdering av byggnaderna bör göras. Planområdet har stor potential ur kultur- och fritidssynpunkt.

Kommentar: En antikvarisk inventering och värdering av byggnaderna i programområdet har gjorts. Skydd av byggnaderna studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Norrköping Vatten

Ingen erinran.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*EON Värme Sverige AB*

Då det finns fjärrvärme i området finns möjlighet till fjärrvärmeleveranser till den tänkta exploateringen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

EON Elnät Sverige AB

Karta bifogas. Beroende på storleken på kommande byggnation inom planområdet så kan en transformatorstation behöva planeras in.

Kommentar: Synpunkten noteras. Kontakt tas med Eon elnät för vidare samråd under det fortsatta planarbete.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge och förutsätter att exploitören bekostar eventuella förändringar i telenätet. Åtgärder i telenätet till följd av planförslaget bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planerings- och samrådsmöte kommer att hållas med ledningsägare under det fortsatta arbetet. Genomförandebeskrivningen kommer att redovisa ändringar och finansiering.

Naturskyddsföreningen

Det är viktigt att invänta resultaten från arbetet med fördjupad översiktsplan för Åby för att kunna planera in kollektivtrafik, cykelbanor, vägar, skolor,

service med mera. Grönstrukturen behöver analyseras för att ge en grund till var det är lämpligt att bygga. Torshagsåns dalgång behöver säkras som centralt grönstråk genom Åby tätort. Trafikbelastningen är hög och nybebyggelse kräver anläggning av nya parkeringsytor.

Torshagskärret och Torshagsån tillsammans med ravinen är av regionalt intresse (klass 2) för naturvården och med sin centrala placering i Åby är området viktigt för naturupplevelser och rekreation.

Strandskyddet omfattar en 100 meters bredd som inte redovisas i programhandlingen. Det kan vara vilseledande för intressenter och berörda.

Naturvårdsexpertis har inte konsulterats och länsstyrelsen har inte rådfrågats. Naturskyddsföreningen anser att bebyggelseplanerna innebär betydande miljöpåverkan eftersom strandskyddet berörs i ett område av regionalt intresse för naturvården.

Naturskyddsföreningen motsätter sig starkt att bebygga strandskyddzonen, även om det har funnits hus där förut. Föreningen stödjer programmets förslag att bevara den ruffiga karaktären på ravinen och att det ska vara ett sammanhängande grönområde genom hela programområdet. Inom strandskyddzonen är den "naturliga" naturen viktig. Välskötta gräsytor kan anläggas på andra ställen.

Förslaget på ett trädäck/brygga utmed Torshagskärret är inte enligt strandskyddslagens syfte eftersom djur- och växtlivet missgynnas av bryggor. Det räcker med en gångväg som det är idag, kompletterat med eventuellt en mindre brygga.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Samrådsremissen är en del av den tidiga dialogen som förs med länsstyrelsen. Programmets funktion är att samla in information om vilka frågor som måste utredas i planarbetet och sätta riktlinjer för det fortsatta arbetet. Naturvården kommer att inventeras och eventuella ändringar av grönområden studeras vidare i samråd med kommunekolog och länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet. Planarbetet sker parallellt med arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Diskussioner förs med översiktplanerare om områdets roll i det större sammanhanget.

Programmet påpekar behovet av att upphäva strandskyddet. Ett förtydligande av programmet kring strandskyddsfrågan görs i godkännandehandlingen. En detaljerad avgränsning av och resonemang kring strandskyddsupphävande kan dock ej göras i programmet eftersom bebyggelseområdena fortfarande är under utredning.

Generellt har bostadsbebyggelse inte någon betydande miljöpåverkan. Bostadsbebyggelse som föreslås i programmet bedöms inte vara något undantag och länsstyrelsen instämmer med denna bedömning. Den föreslagna bostadsbebyggelsen omfattar ett relativt sett litet område och ett mindre antal bostäder inom ett område som är beläget inom en befintlig

tätort. Tätorten har dessutom utpekats som en prioriterad ort för utveckling i den gemensamma översiktsplanen för Norrköping och Linköping. Visserligen påverkas strandskyddet, men denna påverkan kan utredas inom detaljplanearbetets ramar.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattarna följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1

Redan idag är trafiksituationen på Konsumvägen, Katrineholmsvägen (Sågarhagsbacken) besvärande. Tunga transporter skapar kaos och besökare till Sandtorpsskolan orsakar tidvis stor trängsel på parkeringen vid f d Brandstationen.

Förskolan behöver all den plats som finns idag för utomhusaktiviteter. Höghusbebyggelse kommer att innebära sämre miljö för barnen och större risker i trafiken. Höghusbebyggelsen ligger långt från den blivande järnvägsstationen i Åby och det finns nog inte underlag för fler affärer och hotell. Höghuset ligger för långt från centrum för äldre människor som handlar varor till fots.

Torshagskärr är viktigt för häckande fåglar och direkt olämpligt för kajbyggnation, badplats och trampbåtar. Ravinen med ån, damm och vattenfall är värd att bevara och utveckla med laxtrappa. Tillgängligheten får inte försämrans genom höghusbyggnation.

Kommunen bör ta ett helhetsgrepp vid planeringen av Åbys framtida utformning. Sedan Kvillinge kommun upphörde har Norrköpings kommun visat bristande intresse för vårt attraktiva samhälle.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Trafiksituation och parkeringslösningar samt utveckling av grönområden kommer att studeras mer ingående i det fortsatte planarbetet. Storlek, höjd och omfattning av planerad bebyggelse har inte fastställts i programmet och kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Planarbetet sker parallellt med arbete med en fördjupad översiktsplan för Åby.

Synpunktsförfattare 2

Torshagskärr ligger vackert och det vore kul om det förbättrades med badplats och promenadstråk. En fartsänkare och/eller ”torg” är en bra idé för att få ner körhastigheten på vägen norrut här.

Att bygga bostäder på grusplanen vid Konsumvägen/Katrineholmsvägen är helt rätt. Denna plats gör ingen glad som den ser ut idag, där den upptas av, ja ingenting faktiskt. Service och centrum är däremot inte lämpligt, då Åby centrum ligger tillräckligt nära och dessutom redan har problem med tomma

lokaler. Det skulle medföra också att trafiken flyttas upp hit trots att trafiken har mer utrymme nere i centrum.

Brandstationen står idag tom och kan rivas/byggas om. Marken ner mot bäcken bör bli en del av parken.

”Tomten” utmed Katrineholmsvägen kan man tänka sig bygga på. Den har en naturlig avgränsning nedåt med stenpartier och murar som bör behållas. Det kan vara ett känsligt område då det smälter in i naturen redan nu.

Riv magasinet och anlägg park. Den passar inte in och täcker bäcken. Rivning av magasinet kan fungera som en kompensation för att kunna bygga högre upp mot brandstationen.

Dammen är en liten oas i Åby som kan kompletteras med parkbänkar och bättre belysning. Anlägg gärna en stig runt dammen som fortsätter neråt.

Kvarnens stengrund är kvar men är illa skött. Stigen som föreslås ser bra ut. Lite bänkar och en infotavla här vore bra.

Ravinen är en ogästvänlig plats. Träden behöver gallras och en stig behöver byggas. Stigen ska passa in i naturen, ingen betong. Tydligt finns fåglar här som är sällsynta, så kolla upp hur mycket man får ingripa.

Att göra park av området längs hela Torshagsån är helt i rätt riktning. Bygg endast i de norra delarna vid sjön. Höghus är det nog ingen som vill ha. Moderna hus angränsande ”parken” måste smälta in. Hus på grusplanen kan vara större då det redan finns höghus där idag.

Viktigt att ha i åtanke är trafiken. Ingen vill ha mer trafik.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se även kommentarer till Synpunktsförfattare 1 och Tekniska kontoret.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattarna följer nummerordningen i bilagan.

Sandtorpets förskola

För att kunna uppnå målen som sätts i det utbildningspolitiska programmet för Norrköpings kommun samt läroplanen för Sandtorps förskola önskar vi att man tar hänsyn till Sandtorpsskolans behov. En längre förflyttning till mer avlägsna naturområden är omöjlig på grund av de yngre barnen som förskolan ansvarar för. Skolan behöver i fortsättningen tillgång till ”pulkabacken” och grönområden av varierande terräng och vatten i direkt anslutning till förskolans gård. Vi behöver en fungerande parkeringssituation. Hänsyn behöver tas till trafiksituationen utanför förskolan och skolan vid en ändrad detaljplan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Trafiklösningar och parkering så väl som barnens möjligheter till rekreation och utbildning studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Synpunktsförfattare 3

Varför är förebilderna för bostäderna så otroligt moderna? De har inte någon koppling till hur resten av Åby ser ut, utom möjligtvis Ättetorp. De nya husen bör anpassas bättre till den befintliga bebyggelsen i Åby.

Kommentar: Bilderna som visas speglar inte på något bestämt sätt hur bebyggelsen måste se ut, utan ger en indikation om tänkbara möjligheter. Varje tid har rätt att uttrycka sig i en arkitektonisk gestaltning, möjligtvis med undantag för områden med ett högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen i Åby har en mycket hög blandning av arkitektoniska stilar. Eftersom det inte finns några sammanhängande områden med byggnader av högt kulturhistoriskt värde i eller i direkt anslutning till planområdet är det svårt att motivera en inskränkning av gestaltningsmöjligheter.

Generellt strävar vi efter en variation i bebyggelsen och anser att en blandning av lite högre hus och lite lägre hus kan vara attraktivt och skapa en bra stadsmiljö. Storlek, höjd och omfattning av bebyggelsen som föreslås har inte fastställts i programmet och kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Att en byggrätt ges på plankartan betyder dock inte nödvändigtvis att den blir utnyttjad. I slutändan är det exploatören som avgör hur bebyggelsen blir (inom ramarna som sätts i detaljplanen).

Synpunktsförfattare 4

Låt nuvarande strandskydd finnas kvar. Området behöver endast skötas och underhållas så att risken för djur och växtlighet försvinner minimeras.

Den planerade byggnationen på grusplanen medför att "öppenheten" och områdets charm försvinner. Befintliga hyresgäster förlorar den mycket uppskattade utsikten.

Planering av en centrumverksamhet är obegripligt. Befolkningsunderlaget räcker inte för fler livsmedelsbutiker, apotek, etc. Lägg istället resurser på att utveckla nuvarande centrum.

Positivt är att naturområdet runt kvarnen görs i ordning.

Fler bostäder behövs i Åby, men varför förstöra en av de finaste platserna vi har? Det är ett klart bättre alternativ att bygga bostäder på området mellan Holms väg och Katrineholmsvägen, där det tidigare fanns planer att bygga flerbostadshus. Var har dessa planer tagit vägen?

Kommentar: Genom att planlägga för båda bostäder och kommersiella verksamhet ges en flexibilitet för framtida utveckling av området. Marknaden och exploatören avgör hur den faktiska bebyggelsen blir inom

ramarna som sätts i den kommande detaljplanen. Se även kommentar till Tekniska kontoret och naturskyddsföreningen avseende synpunkter om naturområdena.

Synpunktsförfattare 5

Tror på ett torg med några tvåvånings flerbostadshus. Jag tycker det är viktigt att

- Behov av mark och uterum som Sandtorpets skola och förskola tas med i detta planarbete.
- Framtidens trafikbehov simuleras med den förändring från sommarstugeområde till permanentboende som möjliggörs i Nylund/Bäckerslund.
- Ny bebyggelse smälter in i bykänslan som finns i Åby.
- Man ser på helheten för hela grönområdet ända ner till nedre delarna av Åby.
- Bra äldreboende behövs för att frigöra villor för barnfamiljer.
- Denna detaljplans allmänna grundarbete integreras i den kommande fördjupningen av översiktsplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentarer till Tekniska kontoret, Synpunktsförfattare 1, och, Synpunktsförfattare 3.

Synpunktsförfattare 6

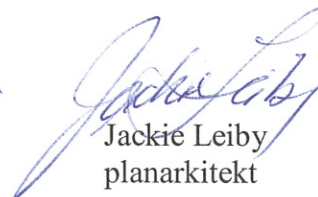
Det finns ett problem med regleringen av Torshagsån som kan leda till att området dränks. Innan planen antas måste frågan redas ut.

Kommentar: Frågan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Norrköping den 20 september 2012



Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Jackie Leiby
planarkitekt