

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2010/0151 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kolmården 1:6

i Kolmården i Norrköpings kommun

den 21 februari 2014



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2016-02-29, § 28

Laga kraft: 2016-12-05

Genomförandetidens sista dag: 2021-12-05

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls måndagen den 8 oktober 2012, klockan 16.00-19.00 i Orrekullagården, Krokek, efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2012-11-01

Trafikverket 2012-11-01

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov 2012-11-01

Bygg och miljökontoret, Lantmäteri 2012-10-29

Bygg och miljökontoret, Miljö och hälsoskydd 2012-10-30

Räddningstjänsten Östra Götaland 2012-10-04

Tekniska kontoret 2012-11-02

Kultur- och fritidskontoret 2012-11-06

Norrköping Vatten AB 2012-10-31

Vård- och omsorgskontoret 2012-10-16

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2012-10-31

E.ON Värme Sverige AB 2012-10-16

Skanska, region öst 2012-10-30

Östgötatrafiken 2012-10-10

Naturskyddsföreningen 2012-10-31

Kriminalvården 2012-11-06

Torsjöns Vatten- och fiskevårdförening 2012-11-01

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2012-10-31

Synpunktsförfattare 02 2012-10-31

Övriga inkomna synpunkter

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

Synpunktsförfattare 03 2012-10-31

Synpunktsförfattare 04 2012-11-02

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

Sammanfattning: Riksintresse, Naturvård och friluftsliv: Flera vackra och biologiskt rika skogspartier finns i anslutning till planområdet. Flera av de skogsklädda delarna mellan bebyggelseområdena, där flera nyckelbiotoper ingår bör ingå i planlagt område som natur alternativt att kommunen tar beslut om biotopskydd för nyckelbiotoperna i samband med att planen antas. Inriktning på en skötsel av dessa skogspartier i syfte att bevara natur- och friluftsvärdena bör anges i planbeskrivningen.

Marklov bör gälla för trädfällning på kvartersmark för träd grövre än 40 cm i diameter och en trädinventering (med fokus på äldre tall) bör göras för att identifiera värdeträd på och i omgivningen av kvartersmark.

Påverkan på riksintresset behöver förtydligas.

Kommentar: Naturmark har lämnats utanför planområdet och kommer att skyddas genom naturvårdsavtal med fastighetsägaren eller genom att markområdet påförs ett områdesskydd utan tidsbegränsning enligt miljöbalken, lämpligen motsvarande naturreservatsstatus. Frågan fortsätter att utredas under planarbetet och skall vara löst innan antagande av

detaljplanen. Värdefull mark inom området skyddas även detta. Skötselplan är under framtagande och kommer att vara klar innan planen antas.

Arkeologi: Två områden är inte utredda. Om markarbeten ska utföras i dessa områden kan nya arkeologiska utredningar bli nödvändiga.

Kommentar: För de två områdena har arkeologisk utredning etapp 1 och 2 genomförts efter samrådet.

Tillstånd för markavvattning: Det är bra att området i nordväst vid sumpskog och bäck har justerats så att de blöta delarna i huvudsak utgår. Dock har vägen ändrats på ett olyckligt sätt så att den gör intrång i värdefulla och hydrologiskt besvärliga delar. Inför utställning måste redovisas vad vägen, samt det nu minskade bostadsområdet kring sumpskogen och bäcken innebär för påverkan på våtmarks- och bäckmiljöerna. Underlag behöver bland annat presenteras för frågan om tillstånd för markavvattning kan komma att krävas.

Kommentar: Dagvattenutredning har tagits fram inför utställning av detaljplanen.

Trafikverket

Sammanfattning: Riksintressen: Södra stambanan är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer.

Vägar och trafik: Kommunen bör särskilt se över anslutningspunkterna till väg 899 och 904, som trafikverket är väghållare för, så att det blir god standard vad gäller sikt och korsningsutformning.

Kommentar: Frågan har kommunicerats med trafikverket, korsningarna håller god standard. Norra utfartsvägen är borttagen i utställningsförslaget.

Bekväm kollektivtrafik med god framkomlighet och goda förbindelser är en grund för att minska bilberoendet. Delar av planområdet ligger långt ifrån kollektivtrafikanslutningar och service vilket kan komma att betyda att invånarna riskerar vara beroende av bil. Trafikverket anser att det är mycket viktigt att kommunen planerar för sammanhängande gång- och cykelstråk samt infartsparkeringar i anslutning till omstigningspunkter för kollektivtrafiken. Kommunen bör redovisa hur de oskyddade trafikanterna kan ta sig trafiksäkert till kollektivtrafik samt eventuella förbättringsåtgärder samt belysa trafiksäkerhets- och tillgänglighetsfrågor för barn.

Kommentar: Vägarna är utformade i samarbete med tekniska kontoret och följer kommunens krav på tillgänglighet och säkerhet. Att möjliggöra god kollektivtrafik har sedan planarbetet påbörjades varit en viktig aspekt. En gång och cykelväg mot Krokek ska genomföras vid utbyggnad, i vilket skede bestäms i avtal.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2010/0151 214

Hälsa och säkerhet: Befintlig passagepunkt för oskyddade trafikanter söder om planområdet behöver förbättras ur säkerhetssynpunkt. Detaljplanen skall kompletteras med en säkerhetsanalys och åtgärdsförslag för den aktuella punkten. Finansiering och genomförande skall säkerställas i samband med detaljplaneprocessen.

Kommentar: Utredning har gjorts för den obevakade järnvägsövergången för gång- och cykeltrafikanter. Denna visar på att inga åtgärder behöver vidtas vid exploatering av området.

Geoteknik: Geoteknisk utredning för att belysa förutsättningarna och konsekvenserna av byggnation intill Södra Stambanan.

Kommentar: Geoteknisk kartavläsning har gjorts inför utställning av planen. Delar av området ligger inom skredriskområde. Geoteknisk utredning ska göras för de föreslagna exploateringsområdena för att klargöra vilken typ av grundläggning som krävs för respektive delområde.

Skyddsavstånd och buller: Planområdet ligger delvis nära befintlig järnväg, generellt anser trafikverket att bebyggelse inte ska tillkomma inom 30 meter från järnvägen. Trafikverket anser att detaljplanen bör kompletteras med bullerutredning.

Kommentar: Det tillkommer ingen bebyggelse inom 30 meter från järnvägen. En bullerutredning har utförts, denna visar att det inte kommer att innebära några förhöjda värden för bostäderna närmast järnvägen.

Trafikverket har ingen möjlighet att bekosta åtgärder som krävs med anledning av planen. Avtal ska tecknas med Trafikverk och kommunen gällande åtgärder som berör statliga intressen innan detaljplanen antas.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov

Sammanfattning: Byggrätter bör ses över samt tomtstorlekar för friliggande hus i grupp samt parhus. Om plats för både huvudbyggnad och komplementbyggnader ska beaktas och samtidigt avstånd till tomtgränser finns ingen möjlighet att bebygga 35% eller 45% av tomtens area inom ”byggbar mark” vid minsta tomtstorlek.

På radhustomter bör inte garage finnas. På en tomt som är 150 kvm blir byggrätten 67,5 kvm och ett enkelt garage har en area om 25 kvm, vilket innebär endast 42,5 kvm för huvudbyggnad. Här klaras inte tillgänglighetskravet.

Begreppet ”små hus i grupp” bör förtydligas.

Byggrätt definieras som en procentsats av tomtens area inkl garage, exkl carport och skärmtak. Detta kan leda till att stora ytor bebyggs med carport eller skärmtak utöver garagebyggnaden. Med ytterligare åtgärder som är bygglovsfria (friggebod och skärmtak upp till 15 kvm) skulle exploateringsgraden blir mycket hög. Det räcker att skriva ”inklusive komplementbyggnader”.

Kommentar: Bestämmelserna har setts över tillsammans med bygglovskontoret.

Avstånd till tomtgräns mot gata är inte reglerat. Illustrationslinje gäller som avståndsreglering längs huvudgata.

Kommentar: Planen avser endast reglera avstånd till gata längs huvudgata, i övrigt anses anpassning till terrängen få styra placering av byggnader.

På vissa tomter är det mycket prickmark, hus måste nästan placeras i tomtgräns mot gata för att möjliggöra bebyggelse. Det blir svårt att bevara 50 % av tomten som skogsmark när det inte finns plats att anlägga trädgård mot gata.

Kommentar: Bestämmelserna syftar till att spara naturmark i största möjliga mån.

Våningsantal bör definieras tydligare. Om 3-5 våningar gäller för flerbostadshus, vård mm ska det framgå av bestämmelsen. Det är oklart om vind får inredas på en- och tvåbostadshus.

Kommentar: Bestämmelserna förtydligas.

Krav på hög sockel kan försvåra tillgänglighet till byggnader, krav på anpassning till marken måste vägas mot tillgänglighetskravet i en bygglovprövning.

Inom områden med krav på 30 meter mellan in- och utfart bör inte par- och radhustomter tillåtas längs gatan. Detta innebär att e2 bör ersättas med flera beteckningar, en för varje hustyp så att det blir lättare att reglera bebyggelse typ efter terräng och andra förutsättningar inom olika delar av området.

Kommentar: Vid par-/radhus längs med huvudgata löses parkering gemensamt.

Miljö och Hälsoskydd

Sammanfattning: Buller: Bebyggelsen kan komma att påverkas av för höga bullernivåer från järnvägen samt Nyköpingsvägen. Spridning av buller behöver.

Förorenad mark: I nordöstra delen av aktuellt område finns en äldre avfallsdeponi som kan utgöra en spridningsrisk. Detta behöver tittas vidare på om åtgärder måste vidtas samt konsekvenser av eventuella åtgärder.

Kommentar: Vid framtida exploatering med bostäder rekommenderas att deponin förses med någon form av skyddande tätskikt för att undvika direkt exponeringsrisk vid direktkontakt. Exponeringsrisken bedöms dock överlag som låg.

Luftburen ledning: Inom området finns en luftburen högspänningsledning om 10 kV. Miljö och hälsoskydd ser helst att ledningen omlokaliseras.

Kommentar: Bullerutredning för påverkan från järnvägen har utförts och bedöms inte innebära problem. Nyköpingsvägen anses inte vara nödvändig att utreda för buller. Ledningen kommer troligen att grävas ner.

Lantmäteri

Sammanfattning: Det står att planområdet ska byggas ut i 4-5 etapper, detta kommer troligtvis ta mer än 5 år. Genomförandetiden är därför vara längre eller motiveras varför en kortare tid valt än de 15 år som gäller enligt PBL:s grundregel.

I genomförandebeskrivningen anges att del av Torsvägen som ska utgå från den befintliga gemensamhetsanläggningen Kolmården ga:7, i texten bör förtydligas att detta sker genom lantmäteriförrättning.

Bestämmelsen e2 bör förtydligas med vad friliggande småhus i grupp innebär. Planbestämmelsen om största byggnadsarea för flerbostadshus bör anges enligt modellen e3 600. Ett delområde nordväst om bergskanten saknar uppgifter om exploateringsgrad.

På plankartan finns förklaring till användning av kvartersmark. Områdena BCS och BDSC är förväxlade och om tanken är att det ska vara möjligt med centrumändamål inom område för vård måste detta läggas till.

Bestämmelsen, huvudbyggnad ska placeras med en sida längs illustrationslinje längs med huvudgata bör visas med illustrationslinjens manér. Vid bildande av fastigheter för småhusändamål läggs inte fastighetsgränser i cirkelbågar som är ritat på plankartan.

Kommentar: Genomförandetiden har bedömts lämplig till 5 år. Bestämmelserna på plankartan har setts över inför utställning av planen.

Kolmården 1:6 har aldrig benämnts med namnet Torsviken, när fastigheten bildades genom avsöndring 1971 kallades området för Porsgata.

Kommentar: Detaljplanen kallas numera endast för Kolmården 1:6 i planhandlingarna.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Sammanfattning: I området saknas det idag brandposter. Ska 300 nya bostäder uppföras, samt ev. förskola och andra verksamheter bör brandposter inom området anordnas.

Kommentar: En VA-strategi utredning har genomförts innan utställning där en brandpost med kapacitet av 15 l/s föreslås. Placeringen regleras inte i detaljplanen.

Tekniska kontoret

Sammanfattning: Gator och trafik: Föreslagen ny koppling från Nyköpingsvägen planområdets norra del är inte önskvärd och kan inte ses fylla någon funktion. All trafik till och från området får plats på huvudgatan. Det är osäkert om den kan trafikeras av lastbilstrafik under vintern pga. stora lutningar.

I områdets mitt föreslås ett torg, det är viktigt att det utformas efter tänkt funktion. Torget bör ha avvikande beläggning och gestaltas omsorgsfullt. Projekteringsarbete behöver utföras för en bra utbyggnadskalkyl.

Kommentar: I utställningsförslaget har den norra infartsvägen tagits bort. Stadsbyggnadskontoret instämmer angående gestaltning av torget.

Det bör utredas hur troligt det är att det blir en gynnsam kollektivtrafik i området och om det verkligen finns ett underlag för detta. Läget medför att bilberoendet bedöms bli högt, detta bör framgå i behovsbedömningen, en del i att minska bilberoendet är den cykelväg som planeras även detta bör noteras i behovsbedömningen.

Det är viktigt att gång- och cykelvägen till Krokek byggs ut tidigt för att motverka bilberoendet. Denna skall ansluta till befintlig gång- och cykelväg längs Sjöviksvägen. Ansvar för drift och underhåll skall klargöras innan utställning.

Kommentar: Utbyggnad av gång- och cykelväg regleras i avtal. Utredning och avtal kommer finnas klart innan detaljplanen antas. Utbyggnaden regleras så att den påbörjas när en bestämd del av området byggs ut.

Principsektionerna i illustrationen stämmer inte överens med det gatubredder som finns med i genomförandebeskrivningen.

Bestämmelsen p1 ska gälla mot huvudgata, mot lokalgator kan in- och utfarter förekomma oftare.

Kommentar: Sektionerna justeras.

Spår: I fortsatt arbete tillsammans med Trafikverket ska det utöver en säkerhetsutrustning med gångfälla, ljud- och ljussignal även prövas om bom-anläggning är lämplig.

Kommentar: Inför utställning har en utredning genomförts för den obehövade järnvägsövergången för gång- och cykeltrafikanter. Denna visar på att inga åtgärder behöver vidtas vid exploatering av området.

Naturvård: Inom planområdet o dess närhet finns många värdefulla naturmiljöer med höga värden. Delar ligger inom Bråvikenförkastningens riksintresseområde, men höga värden finns även utanför. Värdefulla områden finns utpekade i kommunens förteckning över värdefull natur, i skogsstyrelsens förteckning över nyckelbiotoper samt inventeringar av bla Hamra konsult i planarbetet.

Huvuddelen består av naturmark med blåbärstallskog och gammal hållmarkskog. På större höjdryggar är trädens ålder över 150 år gamla. Merparten av de allra mest värdefulla delarna har undantagits genom anpassning av bebyggelsen. Förslaget innebär dock att nästan hälften av tillkommande kvartersmark återfinns inom områden med naturvärden.

Kompensationsåtgärder bör vidtas. Planens inriktning är att detta ska ske genom skydd av skogsmark kring de exploaterade ytorna. För att säkerställa långsiktigt skydd bör detaljerna kring skyddet ändras och förtydligas enligt nedan:

- Skyddet ska minst omfatta alla naturvärden (klass 1-4) inom de delar av fastigheten Kolmården 1:6 som inte är planlagda som bebyggd kvartersmark, gata eller park.
- Marken ska skyddas som kommunalt beslutat biotopskyddsområde eller naturreservat.
- Till beslutet kopplas en skötselplan, godkänd av tekniska kontoret.
- Skyddet ska vara ett villkor för exploateringen.
- Intrångsersättning ska ej bekostas av kommunala medel.

Med nuvarande planförslag innebär detta att skyddet även föreslås gälla inom mindre delar av den detaljplanlagda ytan, närmare bestämt inom de delar av naturmarken och den prickade kvartersmarken där det finns utpekade naturvärden. Bakgrunden är att Miljöbalkens skyddsinstitut bedöms vara ett långsiktigt effektivare sätt. Ur naturvårdssynpunkt är betydelsen om områdena hålls kvar inom eller lyfts bort liten betydelse. Det finns inga formella hinder att skydda detaljplanlagd naturmark som biotopskyddsområde eller naturreservat så länge skyddet inte strider mot planbestämmelserna. Det är särskilt viktigt att lyfta fram ytorna i detaljplanen som är prickade. Även dessa områden bör omfattas av skyddet. Det är sannolikt lämpligt att de undantas från planen eller planläggs som natur. Ytterligare kompensation föreslås att de träd som avverkas återförs till området i form av död ved. Detta är om möjligt fastställas i planen eller säkras genom avtal.

Kommentar: Naturmark har lämnats utanför planområdet och kommer att skyddas genom naturvårdsavtal med fastighetsägaren eller genom att markområdet påförs ett områdesskydd utan tidsbegränsning enligt miljöbalken, lämpligen motsvarande naturreservatsstatus. Frågan fortsätter

att utredas under planarbetet och skall vara löst innan antagande av detaljplanen. Värdefull mark inom området skyddas även detta. Skötselplan är under framtagande och kommer att vara klar innan planen antas.

Särskilda konfliktområden – Nästan hälften av den tillkommande kvartersmarken återfinns på mark med naturvärden. Vissa har så stor påverkan att särskild hänsyn eller förändring i planen krävs.

I västra delen finns två mindre områden med höga naturvärden som föreslås för bostäder. Dessa områden bör undantas och skyddas. Tillsammans rör det sig om ca 6-7 hus.

Kommentar: Anpassning till naturområden är gjorda i största möjliga mån.

Den nya vägen i norr som ansluter till Nyköpingsvägen går genom ett skogsområde med mycket gamla tallar och höga naturvärden. Vägdragningen är mycket olämplig ur naturvårdssynpunkt, avvägning mellan nytta och kostnader, däribland ingreppet i naturmiljön, bör prövas på nytt. Om det inte är möjligt att stryka den bör den anpassas så att påverkan minskar. Detta kan ske genom att vägen flyttas något norrut och dras i dalgångens botten norr om det befintliga huset i planområdets nordvästra hörn.

Kommentar: I utställningsförslaget har den norra infartsvägen tagits bort.

Delar av de två lokalgatorna söder om huvudgatan i planområdets sydvästra del går genom skog med höga naturvärden. Här måste särskild hänsyn till naturvårdsintresset tas vid projektering så att påverkan blir så liten som möjligt.

Övrigt - Till planens naturmark bör det finnas en skötselplan som ska godkännas av tekniska kontoret. Skrivningen under rubrik Mark och vegetation på plankartan om att bevara skogskaraktär på kvartersmark har ett gott syfte men bedöms inte tillräckligt för att långsiktigt bevara träden. En tydligare formulering utan alltför stora tolkningsmöjligheter vore att föredra.

Kommentar: Skötselplanen utformas i samarbete med tekniska kontoret. En avvägning av hur mycket som regleras för att skydda träden har gjorts genom tolkning av PBL samt skogens skyddsvärde.

Två fördröjningsmagasin kommer att anläggas söder om planerad bebyggelse, utanför detaljplaneområdet. Magasinen kommer inom Bråviksförkastningens riksintresseområde och kan komma att påverka känsliga naturmiljöer, men öppen dagvattenlösning kan även tillföra värden i landskapet. Det är viktigt att naturvårdsintressena inkluderas i det fortsatta utredningsarbetet.

Kommentar: Dagvattenfrågan har setts över inför utställning av planen, se mer i tillhörande planbeskrivning.

Stadsmiljö – Stadsmiljön hanteras på ett bra sätt.

Avfallshantering – Då området är kuperat kan det bli svårt med sophämtning vid vinterväglag. Platser där alternativ sophämtning kan ske behövs.

Kommentar: Några alternativa platser för sophantering bedöms inte nödvändigt att avsätta på plankartan.

Kultur- och fritidskontoret

Sammanfattning: Sanatoriebyggnaden byggdes 1914-18 och är ritad av Ernst Stenhammar som hade i uppdrag att göra typritningar till sanatoriebyggnader i landet. Kolmårdssanatoriet har bevarat huvuddragen av den ursprungliga arkitekturen vilket gör att den har ett stort kulturhistoriskt och socialhistoriskt värde. I dess närhet förenas naturintressena med kulturhistoriska värdet. Det är viktigt att ny bebyggelse och vägar inte kommer allt för nära sanatoriet.

Arkeologiska åtgärder måste fullföljas o tillstånd erhållas från Länsstyrelsen i god tid innan markarbeten påbörjas.

Kommentar: Arkeologiska undersökningar skall utföras enligt gällande lagar och regler.

Naturen inom området är övervägande hållmarkstallskog. Skogen är äldre än vanligt brukad skogsmark, på höjdryggarna är åldern över 150 år. Området med byggnader, park och i det närmaste orörd skog är kulturhistoria och bör med bra planläggning kunna användas för att höja områdets attraktivitet. I planen har bebyggelsen anpassats så att förstörelse av de högsta naturvärdena till största delen undviks men trots detta ligger nästan hälften av kvartersmarken inom områden som har ett naturvärde. Skrivningen på plankartan n1 ”befintlig tallvegetation ska bevaras i möjligaste mån” är vällovlig men tyvärr utan innehåll. Erfarenhet har visat att efter 10 år är de flesta stora träd borta. Även n2 gäller samma. Ett mer tydligt skrivsätt utan för stora tolkningsmöjligheter är att föredra, det man önskar skydda bör ges ett tydligare skydd

I planen bör skrivas att ca 10 % av avverkade träd på kvartersmark läggs ut i naturmarken för att spela en viktig roll för den biologiska mångfalden.

För att lindra exploaterings skada på naturmiljön som en kompensation bör resten av fastighetens naturvärde avsättas för rekreation och biologisk mångfald. Detta bör vara ett villkor. Bäst är att använda miljöbalkens skyddsinstitut biotopskydd, till detta bör en skötselplan kopplas som innan antagande ska godkännas av kommunekolog. I planen föreslås ”Naturvårdavtal”, biotopskydd anses dock säkrare och mer långsiktigt.

Kommentar: Naturmark har lämnats utanför planområdet och kommer att skyddas genom naturvårdavtal med fastighetsägaren eller genom att markområdet påförs ett områdesskydd utan tidsbegränsning enligt

miljöbalken, lämpligen motsvarande naturreservatsstatus. Frågan fortsätter att utredas under planarbetet och skall vara löst innan antagande av detaljplanen. Värdefull mark inom området skyddas även detta. Skötselplan är under framtagande och kommer att vara klar innan planen antas. Om avverkade träd ska läggas ut på kvarteretsmarken regleras inte i detaljplanen men kan finnas med i skötselplanen om kommunens ekologer anser detta.

Dagvatten och naturligt ytvatten föreslås kunna användas till att skapa vackra och för naturen värdefulla miljöer, detta är lovvärt och bör undersökas o förklaras ytterligare. Fördröjningsmagasin för dagvatten behöver redovisas på plankartan på ett tydligare sätt.

Kommentar: Dagvatten har utretts ytterligare inför utställning av planen och finns att läsa mer om i tillhörande planbeskrivning.

I sluttningen mot sydväst kommer ungsbogen snart växa upp och bilda en tät vägg som skymmer utsikten mot Bråviken. För att bibehålla utsikten bör man försöka få till en överenskommelse med markägaren.

Delar av området ligger inom strandskyddsområde. Skäl för dispens kan finnas då befintlig väg ligger mellan planerade bostäder och Torsjön. Bostäderna kommer inte heller läggas i natur med höga naturvärden. Besökstrycket och störning vid sjön kommer dock att öka, detta bör utvecklas i planen. Vid Sjös sydostspets finns en sliten sandstrand som till viss del utnyttjas av allmänheten. Stranden bör iordningställas för det ökade besökstrycket.

Det finns områden med överlappande intressen mellan bebyggelse och höga naturvärden.

Kommentar: Utsikten regleras inte i detaljplan, det är upp till markägaren att kontakta berörd markägare. Upphävande av strandskydd hanteras i detaljplanläggningen.

Norrköping Vatten

Sammanfattning: Varken aktuellt område eller omkringliggande område är idag verksamhetsområde för dagvatten Ägande och skötsel för dagvattennät med tillhörande anläggningar såsom magasin och dammar måste diskuteras. Förhållande för enskilda LOD-lösningar är sannolikt mycket goda.

Norrköping vatten kommer internt att starta upp en utredning för hur området ska kunna försörjas med vatten då vattentäkten idag sannolikt inte kommer klara ökad förbrukning. En lösning med reservoar inom planområdet kan bli aktuellt.

Kommentar: Dagvattenutredning samt utredning för vatten och avlopp genomförs inför utställning.

*Vård- och omsorgskontoret***Kommunala rådet för funktionshindersfrågor**

Sammanfattning: KRF Lyfter fram att det är positivt att tillgänglighet särskilt tas upp som egen rubrik. Det är viktigt att bostäderna som planeras följer gällande lagar angående tillgänglighet.

Under lek och rekreation poängteras att lekplatser bör vara tillgängliga och användbara för barn med särskilda behov. Detta gäller även nya och befintliga promenadstråk. Gator ska utformas så de med bästa rådande förutsättningar kan användas av alla. Behovet av handikapparkering behöver tas i beaktande.

Tillgänglighet för människor med funktionsnedsättning bör finnas med i behovsbedömningen.

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

Sammanfattning: E.ON Elnät har en 10 kV luftledning i västra delen av planområdet som troligtvis behöver åtgärdas/flyttas. Kablar kan behöva förläggas utmed gatorna vilket kan behöva säkerställas med u-områden. E.ON Elnät har idag en leverandpunkt i området till Fastighets AB Torsviken. Fastighets AB Torsviken matar befintlig bebyggelse på den egna fastigheten via sitt elnät. Ska fastigheten styckas så bör även elmatningar ses över då det endast är nätkoncessions innehavaren som ska distribuera el.

Kommentar: Förslaget till detaljplan är utformat utifrån förutsättningen att ledningen flyttas till annat läge och markförläggs. Förslaget har utformats i samverkan med E.ON Elnät Sverige AB.

EON Värme Sverige AB

Sammanfattning: Inget att erinra

Skanova, region öst

Sammanfattning: Det finns markförlagda telekablar med nyttjanderättsavtal inom planområdet. Generellt önskar Skanova att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vid eventuell flytt förutsätter Skanova att kostnader vid flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Östgötatrafiken

Sammanfattning: Trafikutvecklingen för Krokek kommer att fokusera på trafik mot Kolmårdens station. Detta sett utifrån perspektivet att Ostlänken byggs och en pendeltågsstation i Åby. Möjligheten till bra gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och stationen bör vara prioriterat i planarbetet. I övrigt görs bedömningen att busstrafiken mellan Åby och Krokek kommer ha två huvudstråk med lokalisering till E4 via Strömsfors vägkors samt via Strandvägen varför behov av bra gång- och förbindelser mot befintliga hållplatser på dess båda stråk bör prioriteras i detaljplanen.

Kommentar: Möjlighet till bra gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och Krokek säkerställs i avtal. Gång- och cykelvägen byggs ut när en bestämd utbyggnadsnivå är nådd.

Naturskyddsföreningen

Sammanfattning: Kolmården 1:6 ligger inom riksintresse för naturvården, under rubriken riksintressen i planbeskrivningen finns inget omnämnt om detta. Det råder osäkerhet om riksintressefrågan är beaktad i planarbetet. Föreningen menar att exploatering av ett riksintresse kräver en noggrann analys och avvägning mellan bevarande- och exploateringsintresser, detta ska framgå av planbeskrivningen.

Områden som är av riksintresse och strandskyddade borde märkas ut på plankartan och/eller illustrationskartan så att politiker kan ta ställning till intrångets omfattning.

Kommentar: Planbeskrivningen/plankarta kompletteras med kartor som visar riksintresse samt strandskydd.

Naturvärdesinventeringen borde medfölja planhandlingarna så att politiker och allmänhet får ta del av detta.

Kommentar: Naturvärdesinventeringen är ingen handling som följer med planhandlingarna, informationen finns sammanfattad i planbeskrivningen samt finns att tillgå för intresserade.

Sökning på artportalen bör göras. Nationellt och regionalt rödlistade arter och arter upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv samt fridlysta arter som berör området bör redovisas i planhandlingarna.

Kolmården 1:6 ligger inom ett område som utpekats som intresseområde för friluftslivet. Enligt naturvårdsprogrammet har området högt rekreativvärde och alla åtgärder som kan skada skall undvikas. Naturen påverkas i mycket hög grad i planförslaget, det ”orörda vildmarksartade området” kommer att anta en helt annan karaktär. Omvandlingen från ett prioriterat område för friluftsliv till villaområde bör beskrivas tydligare. Det bör utredas hur landskapsbilden förändras.

Kommentar: Landskapsbilden kommer att förändras dock sparas mycket av den värdefulla naturen.

Torsviken avviker från översiktsplan, ÖP 90. Här anges området som utflyktsområdet eller närrekreationsområde. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen.

Gemensam översiktsplan Linköping-Norrköping och ÖP-90 anger att en fördjupad översiktsplan bör göras för Krokeks tätort.

Naturskyddsföreningen anser att en sådan måste tas fram innan detaljplanen utarbetas. Alternativa lägen bör utredas.

Kommentar: I dagsläget finns inga planer på när en fördjupad översiktsplan för Krokek kommer att göras.

Strandskydd gäller längs Torsjön men kommunen avser upphäva delar av detta. Naturskyddsföreningen manar att beslutet inte är förenligt med strandskyddets syften enligt miljöbalken 7 kap. 26§, dvs skydda friluftsliv och natur. Beslutet strider mot miljöbalkens mål i 1 kap. 1§. Beslutet strider också mot de svenska miljö kvalitetsmålen Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans samt levande kust och skärgård och Ett rikt växt- och djurliv. För att mark ska undantas från strandskydd måste en utredning visa att området inte har några värden idag, eller i framtiden för vare sig friluftsliv eller djur- och växtlivet, en sådan utredning saknas i samrådshandlingarna. För att bedöma detta ska en beskrivning av konsekvenser av ett upphävande göras.

Strandnära zonen är särskilt värdefull för djur och växter och är mycket artrikt. Naturskyddsföreningen anser att strandzonen inom ett område av 100 meter inte ska bebyggas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att skäl för att upphäva strandskyddet finns, skälen finns beskrivna i tillhörande planbeskrivning.

Kriminalvården

Kriminalvården bedriver verksamhet i sanatoriet. Kriminalvården pekar på vikten att nuvarande anstaltsområde bibehålls i storlek för att tillhandahålla tillräckligt stort utomhusområde och säkerställa de intagnas integritet. Ytterligare motiv är att förhindra ev. kontroverser med boende.

Föreslagen byggnation i område BDSC inte är möjligt utifrån anstaltens behov. Husen kommer att ligga mycket nära nuvarande anstaltsbyggnad, delen av fastigheten måste behållas för kriminalvårdsbruk.

Parkeringsmöjligheter måste säkerställas, detta är viktigt både för personal och besökande. Det är viktigt med en bra kommunikation så att säkerheten vid anstalten inte äventyras.

Kommentar: Område betecknat BDSC är en flexibel bestämning för att medge dels användningen den har idag då anstalten går under D – vård.

Den har även fått beteckningen BSC (bostäder, skola och centrum) för att möjliggöra annan användning i framtiden, någon ny bebyggelse inom området för BDSC är inte tänkt under pågående verksamhet. Parkering anses kunna lösa inom området, ett utbyggt område ger även större möjligheter för väl fungerande kollektivtrafik samt att en gång – och cykelväg planeras till Krokek.

Torsjöns Vatten- och fiskevårdförening

Sammanfattning: Föreningen har sedan bildandet 1982 följt utvecklingen i och kring sjön. De senaste 10 årens ökade fritidsaktiviteter runt sjön har inneburit ett starkt tryck på området, tjuvfiske har tilltagit och stränderna har på sina ställen blivit svårt eroderade. Badande har inkräktat på föreningens fiske utefter sjöns östra strand, redskap har flyttats eller kastats och fiskare har trakasserats. Sedan markägaren har fällt de flesta alträden utmed stränderna och anlagt promenadstigar på strandnära områden, har tillströmningen av fritidsfolk ökat markant, vilket också påverkar miljön.

Föreningen vill ha svar på följande frågor:

- Hur påverkas strandslitaget när 800-1000 personer ska bada, klättra i träd och lägga båtar i sjön?
- Hur påverkar markägarens avverkning av strandnära träd Torsjöns miljö?
- Hur tänker exploitören ordna med parkeringsplatser i anslutning till sjön, som kommer få ökat antal besökare?
- Strandskyddsområdet ignoreras i planen – förväntar sig exploitören undantag dispens?
- Avser exploitören att söka bygglov för badplats vid sjön?
- Hur kommer Torsjön påverkas då flera dagvattentillrinningar på östra stranden finns?

Kommentar: Torsjöns strand ingår inte i planområdet. Stadsbyggnadskontoret har inte fått några indikationer från berörda remissinstanser på att strandslitage skulle kunna innebära problem. Markägarens avverkning är inte en detaljplanefråga och hanteras inte i planprocessen. Någon parkering till i anslutning till sjön föreslås inte, i de fall boende i området besöker sjön förväntas detta ske utan bil. Strandskydd hanteras i planarbetet, upphävande av strandskydd föreslås. Exploitörens eventuella planer för badplats vid sjön hanteras inte i detaljplan. Flöden och hantering av dagvatten har undersökts i planarbetet.

Ingrepp genom vägdragning, utdikning och grundläggning kommer att påverka geologi och ytterst de biotoper som anses skyddsvärda, även om detta inte bebyggs kommer alla aktiviteter runt dessa säkert påverkas.

Torsjön är en av Kolmårdsbrantens få, om inte den enda orörda ändmoränsjö. Sjön håller ett ph-värde för Kolmården jämn och nära nog idealisk nivå på 6,5-6,9. Därför är sjön en av få levande i regionen då de flesta andra är sura och döda. Torsjön har förutom ph-känsliga fiskar som mört, abborre och gädda även dammusslor vilka inte tål surt vatten.

Vilka undersökningar har gjorts för att kartlägga sjöns nuvarande status och hur byggaktiviteterna och naturomdaningarna kommer att påverka sjöns status?

- Vem har utfört eventuell undersökning av Torsjön?
- Om ingen undersökning gjorts – hur kommer den att genomföras och av vem?
- Vilken hänsyn tas när förkastningsbranten, klassat som område av riksintresse, helt kommer att förändras med byggnationen?

Kommentar: Torsjön har inte utretts särskilt. Eventuell undersökning ses över i kommande planarbete, hittills har bedömningen gjorts att det inte är nödvändigt att undersöka detta.

Förkastningsbranten kommer att förändras med tillkommande bebyggelse. Naturinventeringar har gjorts och bebyggelsen har anpassats för att bevara de mest värdefulla naturområdena.

De flesta frågor som kom upp fanns det inga svar på.

- Varför hade kommundienstmännen inget material med sig, för att kunna svara på frågor?

Kommentar: På samrådsmötet kan frågor ställas på en övergripande nivå, det är tyvärr inte möjligt att bistå med personal från alla kompetensområden som berör planen på ett samrådsmöte. På samrådsmötet fanns material såsom samrådshandlingar och utredningar som gjorts i planarbetet.

Luft - Klimat

- Kommer några av bostäderna att förses med eldstäder?
- Hur mycket påverkas atmosfären av att bilar till 300 nya bostäder kallstartar.

Kommentar: I en detaljplan regleras inte om bostäderna kommer att förses med eldstäder, reglering avseende detta är inte förenligt med PBL (plan- och bygglagen).

Kallstartande bilar är inte bra för miljön, påverkan för samhället bedöms dock inte bli betydande. Den nya gång- och cykelvägen mot Krokek samt

förberedelse för kollektivtrafik genom området kan påverka fler att åka kollektivt istället för att ta bilen.

I samarbete med Norrköping Vatten ses VA-försörjning för området över, utredningar för dagvatten har också utförts.

Geologi

- Hur vet man att grundvattenförhållandena och (reserv-) vattentäkten Torsjön inte påverkas av bostadsbyggandet?
- I kommunens största rasriskområde Torsskär/Porsgata nedanför planområdet gör Banverkets signalstyrda larmsystem kontinuerligt kontroller för järnvägsbanken, Vilka garantier ges för att inte byggingreppen negativt påverkar det ömtåliga rasriskområdet ?

Kommentar: Utredningar som berör dagvatten har genomförts innan utställning. Delar av planområdet som ingår i skredriskområde kommer att utredas ytterligare inför antagande av detaljplanen.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Enligt förslaget ska anslutningspunkten för gemensamhetsanläggning G:A 8 avseende avlopp flyttas. Har inget emot det så länge det innebär ytterligare kostnader, utgår från att kommunen tar kostnaden.

Gemensamhetsanläggningen GA:10 avseende dagvatten står att den ska flyttas/kulverteras, ok så länge inte funktionen försämras. Det är svårt att omhänderta dagvatten lokalt då det är berg runt om på alla sidor. Det är även extremt hög grundvattennivå på våra tomter.

Kommentar: Vatten och avlopp samt dagvatten utreds särskilt inför utställning, planhandlingarna kompletteras med informationen.

Synpunktsförfattare 02

Namnet Torsviken bör ändras snarast.

Läget i förhållande till Krokeks centrum borde vara verkliga avståndet och inte fågelvägen.

Inget finns noterat om påverkan på Torsjön. Denna är idag vattentäkt för flera fastigheter.

Den ytterligare infart som planeras innebär mycket stora ingrepp i naturen. Kriminalvårdens verksamhet är osäker och om verksamheten läggs ner har stora irreparabla ingrepp gjorts i naturen.

Det är tveksamt om turtätheten Korkek-Norrköping för hög. Torsvägen är i nuvarande utformning mot Krokek inte lämplig för kollektivtrafik med buss.

Skola och centrumfunktion måste betraktas som orealistiska önskemål, denna kan endast ses som tillskott till handel och centrumfunktioner i Krokeks samhälle.

Vad gäller samrådsmötet var det svårt att erhålla annan information än den som erhöles skriftligt. Det som är mest intressant är etapp- och tidplan.

Kommentar: Avstånd till Krokek förtydligas i planbeskrivningen. Torsjön har inte bedömts påverkas, vatten och avlopp samt dagvatten utreds inför utställning. Den nya vägen ger en möjlighet till ytterligare en infart till området. Mer bostäder ökar underlaget för en god kollektivtrafik. Möjlighet till skola och centrum ger en flexibel plan, tanken är att det ska finnas möjlighet för förskola och att den breda bestämmelsen C ger en möjlighet för mindre verksamheter eller service i området, huvudorten kommer ändå vara Krokek. På samrådsmötet finns möjlighet att diskutera och ställa frågor, alla frågor är vid samrådsskedet inte utreda varför det kan vara svårt att få svar på alla frågor.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 03

Sammanfattning: Terrängen kring Kolmårdssanatoriet används av orienterare. Det anordnas bland annat en tävling med fler än 1000 orienterare i berört område. Det är bra att det finns fler allmänningar passager mellan bebyggelsen än tidigare förslag. Det skulle vara värdefullt att lägga till en passage mellan huvudgatan och rakt söderut på berget, vilket ligger rakt söder om sanatoriets huvudbyggnad för att enkelt ta sig upp på det vackra hållmarksberget. Det är uppskattat att bergknallarna är fria från bebyggelse, planen är trots synpunkter rimlig med hänsyn till det stora antal bostäder det kan bli.

Synpunktsförfattare 04

Sammanfattning: Har god kännedom om området då synpunktsförfattaren bott och haft verksamhet i anslutning till planområdet. Har även spenderat uppväxten i området.

Frågor: Bebyggelsen kommer att skapa barriär som gravt kommer att påverka mångtusenåriga viltförflyttningar utefter Bråvikens norra branter. Har jakträttsinnehavare och miljökonsulter tillfrågats om effekterna? Vad planerar exploatören att vidta för åtgärd?

Kommentar: Kommunens ekologer finns med i planarbetet. Synpunkten har inte påtalats.

Vad innebär det för risker med anstalten mitt i nya samhället? Kommer kriminalvården sägas upp när byggnation påbörjas?

Kommentar: Pågående verksamhet går att förena med den nya bebyggelsen.

Har markägaren låtit avverka skog i de skyddsvärda områdena inom fastigheten? Ägaren har medgett att oönskat uttag av skog skett på område med hjälp av anstaltspersonal. Har eventuella skador på skyddsvärda biotoperna kollats upp?

Kommentar: Skötsel av marken idag hanteras inte i planarbetet. En skötselplan kommer att upprättas för att säkerställa den skyddsvärda naturen i framtiden.

Ingrepp genom vägdragning, utdikning och grundläggning kommer påverka geologi och skyddsvärda biotoper. Är detta ok enligt länsstyrelse, kommun, naturvårdande organisationer och omgivande fastigheter?

Kommentar: Ovan nämnda instanser finns med i samrådskretsen och exempelvis kommunens ekologer finns med under arbetets gång. I ett detaljplanearbete inkommer många olika synpunkter som i vissa fall strider mot varandra och avvägningar måste göras. I vissa fall görs ytterligare utredningar för att öka kunskapen.

Området är endast till viss del arkeologiskt undersökt. Inga provgrävningar har gjorts på vare sig odlade ytor eller i park, när sker provgrävningar inom hela området?

Kommentar: Arkeologisk förundersökning har gjorts i delar av området, resterande utförs inför utställning. I dessa märks områden ut om fortsatta undersökningar ska göras.

Trafiken mellan byn och det nya samhället med ca 1000 invånare blir betydande. När järnvägsviadukten byggdes om uppstod stora svårigheter då all trafik skulle ledas om på Torsvägen. Det innebar flera olyckor och avkörningar. Vad finns det för planer för Torsvägen? Ska den breddas med gång- och cykelväg? Vem betalar? Har vägföreningen kontaktats? Hur räknar exploitören med att alla bilar ska få plats inom samhället?

Kommentar: Torsvägen ingår inte i planområdet. Vägen föreslås breddas med cykelväg för att öka säkerheten och tillgängligheten till Krokek där service och station finns. Detta regleras i separat avtal.

Programmet innehåller flera anmärkningsvärda felaktiga och vilseledande uppgifter. Hur kommer dessa justeras och föras ut till eventuella intressenter som redan tror att avståndet till anstaltsbyn till Norrköping är 30 kilometer?

Kommentar: Fel i planhandlingarna korrigeras till planens nästa skede. Programhandlingen ändras dock inte utan korrigeringar sker i planbeskrivning tillhörande planen.

Sanatoriebyggnaden bör K-märkas.

Kommentar: Sanatoriebyggnaden är en vacker byggnad som med fördel får vara kvar. Dock finns inte ett sådant kulturhistoriskt värde att den kommer att få skyddsbestämmelse i planen. Denna typ av byggnad finns redan bevarad på andra platser varför det inte är befogat att skydda även denna.

Den successiva bebyggelseförtätningen kommer att innebära en längre period av störningar i området, sprängningar, maskintransporter, lastbilstrafik och inflyttningsfordon kommer att påverka närområdet. Hur planeras för att mildra skador på vägar och minska störningar? Kommer nuvarande hyresgäster kunna bo kvar under tiden bygget pågår?

Kommentar: Utbyggnad av ett nytt område innebär störningar. Vägar i området kommer att behöva rustas upp i samband med att det nya området bebyggs. Hyresgäster i befintliga hus bedöms kunna bo kvar.

Hur kommer det sig att byggprojektet fått namnet Fastighets AB Torsviken. Detta vållar missförstånd och förvecklingar med fel i postleveranser.

Kommentar: Frågan rör inte detaljplanen.

Flertalet av de boende kommer säkert jobba i Norrköping, detta innebär en ökning av trafiken längs strandvägen och Oscarshällsbacken, vad innebär detta?

Kommentar: Vägar är trafikverkets vägar, vilka även får förslaget på remiss. Kommunen har inte fått några signaler på att vägar inte kommer att klara detta.

Vilka fick kallelse till senaste samrådsmötet?

Kommentar: Enligt plan och bygglagen är fastighetsägare och boende inom planområdet berörda, kommunen väljer även att skicka till boende direkt angränsande till planområdet. I detta fall är det fastighetsägare enligt fastighetsförteckning som fått information om samrådsmötet, fastigheter inom och i direkt anslutning till planområdet. Informationen har även annonserats i dagstidningar samt finns på www.norrkoping.se.

Nya arter kommer att uppstå i och med park och trädgårdsanläggningar inom planområdet. Hur ska begränsningarna av effekterna genomföras?

Kommentar: Värdefull natur bevaras, trädgårdar och parker bedöms inte innebära något problem.

Har det någon betydelse att området är klassat som riksintresse? Vilka avkall från klassningen är kommunen och länsstyrelsen beredda att göra för att tillmötesgå exploatörens planer?

Kommentar: I Framtid Norrköping; Översiktsplan 2002 Utvecklingsplan för staden anges områden som ligger på framtida pendlingsavstånd som intressanta för stadens utveckling. I Gemensam översiktsplan för Norrköping och Linköping beskrivs Krokek som en av de prioriterade utvecklingsområdena med allsidig service och god kollektivtrafikförsörjning. Delar av programområdet ingår även som medelprioriterat område i det förtätningsprogram som gjordes för Krokek 2008.

Vilken hänsyn tas till Natura 2000 och kommunens egen naturresursmålsättning?

Kommentar: Området ingår inte i Natura 2000 område. Detaljplanen sparar den mest värdefulla naturen samt att denna skyddas genom skötselavtal med exploatören.

Kommer bostäderna förses med eldstäder? När 300 bostäder kallstartar, hur mycket påverkar det atmosfären i och kring det nya samhället?

Kommentar: Eldstäder kan inte regleras i detaljplan. Bedömningen görs att det blir en mindre lokal påverkan på miljön vid kallstart, det kan inte heller förväntas att alla bilarna startar samtidigt eller att alla väljer att köra il.

Hur vet man att grundvattenförhållandena i och runt området påverkas negativt av alla naturingrepp? Vilka möjligheter finns till utomstående analys av risker och oönskade effekter?

Kommentar: Vatten och avlopp samt dagvatten utreds i detaljplanearbetet.

I kommunens största rasriskområde nedanför det planerade bostadsområdet gör trafikverkets signalstyrda larmsystem kontinuerligt kontroller. Vilka garantier ges för att inte byggingreppen påverkar negativt?

Kommentar: Trafikverket får ta del av planförslaget och har inte påtalat någon ökad risk.

Norrköping den 21 februari 2014

Karin Milles Beier
t.f. processansvarig detaljplanering

Ida Hansson
planarkitekt