

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0223 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Röjningen 3:1**

med närområde i Åby i Norrköpings kommun

den 14 januari 2015



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2015-05-19, § 118

Laga kraft: 2015-06-25

Genomförandetidens sista dag: 2020-06-25

## Hur samrådet har bedrivits

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser under perioden 26 augusti till den 7 oktober 2014.

Allmänt samrådsmöte i form av öppet hus hölls tisdagen den 23 september 2014, klockan 16.00-19.00 i Träffpunkt Nyköpingsvägen 28 (före detta Åbyknuten) i Åby.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2014-10-07

### Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten 2014-10-02

Bygg och miljökontoret 2014-10-06

Tekniska kontoret 2014-10-07

Norrköping Vatten och Avfall AB 2014-09-29

Norrköping Vatten och Avfall AB, bredband 2014-08-27

Utbildningskontoret 2014-09-10

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor 2014-09-18

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Räddningstjänsten Östra Götaland 2014-08-29

E.ON Värme Sverige AB 2014-09-17

E.ON Elnät Sverige AB 2014-10-07

Tele2 Sverige AB 2014-08-25

AB Östgötatrafiken 2014-08-28

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Synpunktsförfattare 1 2014-09-23

Åby-Jursla vägförening 2014-09-26

Ivan Svensson Bygg & Konsult AB 2014-10-07

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0223 214

Hyresbostäder i Norrköping AB

2014-10-03

**Sent inkomna remissvar**

Efter att remisstiden har gått ut den 7 oktober 2014 har nedanstående yttranden kommit in.

Trafikverket

2014-10-09

**Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:**

- Ändringar i plankartan: Upplysning om att gällande riktlinjer för bullerproblematik gäller har tillfogats i plankartan. Användningsgräns har justerats för att överensstämma med genomförd förprojektering av gata. Byggrättens omfattning har korrigerats för att överensstämma med genomförd förprojektering och ändringar av bebyggelsens utformning i planområdets östra del. Kartan har kompletterats med två u-områden för fjärrvärmeledningar samt utfartsförbud mot delar av Katrineholmsvägen.
- Ändringar i planbeskrivningen: Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande bland annat parkeringslösningar, trafikbuller, upphävande av strandskydd samt dagvatten. Handlingen har kompletterats med en sektion genom området, en skuggstudie samt bilder som visar dagvatten- och parkeringslösningar. En geoteknisk utredning och en beräkning av miljökvalitetsnormen för luft har genomförts och resultatet redogörs i planbeskrivningen.

**Sammandrag av inkomna synpunkter****Länsstyrelsen**

Sammanfattning: Instämmer med att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, Framtid Norrköping 2002. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Bebyggelsen är utsatt för buller som överskrider riktvärdena. Länsstyrelsen ser det som nödvändigt att bullerdämpande åtgärder alternativt krav på genomgående lägenheter säkerställs i plankartan.

Det är viktigt att det inom ramen för detaljplanearbetet framgår att marken är lämplig att bebygga samt om eventuella markstabiliserade åtgärder krävs och om det krävs bör det säkerställas i plankartan.

Resonemanget kring omhändertagande av dagvatten bör utvecklas och förtydligas i planhandlingen. I den utredning som tagits fram konstateras att fördröjningsmagasin behöver uppföras då dagvattenmängderna ökar. Länsstyrelsen anser att dagvattenmagasin bör säkerställas i plankartan.

Det ska framgå vilket vatten som är recipient för dagvattnet från planområdet. Planen bör också säkerställa att dagvattnet inte försämrar recipientens status (miljökvalitetsnormer vatten). Gällande miljökvalitetsnormer för luft får inte gällande värden överskridas. En redogörelse för hur miljökvalitetsnormer för luft och vatten har beaktats i planen saknas.

Strandskyddsgränsen bör finnas med på plankartan. Särskilda skäl enligt miljöbalken till att upphäva strandskyddet ska framgå tydligt i planbeskrivningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Upplysning om att gällande riktlinjer för bullerproblematik gäller tillfogas i plankartan. Hur bullerproblematiken kan lösas beskrivs i planbeskrivningen. Geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet, resultatet redogörs i planbeskrivningen. Ytterligare information om hur dagvatten kan lösas samt illustration som visar möjlig dagvattenlösning tillfogas i planbeskrivningen. Att fördröjningsmagasin för dagvatten uppförs säkras i exploateringsavtal. Beräkningar för miljökvalitetsnorm för vatten och luft finns framtagna, miljökvalitetsnormen förväntas inte påverkas, resultat redovisas i planbeskrivningen. Strandskyddsgränsen ritas in i plankartan, särskilda skäl till att upphäva strandskyddet beskrivs i planbeskrivningen.*

## **Kommunala instanser**

### *Kommunala lantmäterimyndigheten*

Sammanfattning: Har inga synpunkter på själva planförslaget. Det bör dock anges som en fastighetsrättslig konsekvens att fastighetsbildning ska ske för att bilda fastigheter för bostadsändamål respektive allmän plats.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om fastighetsbildning.*

### *Bygg och miljökontoret*

Sammanfattning: Inga kända föroreningar finns på den aktuella fastigheten. Vid misstanke om föroreningar i samband med exempelvis byggnation ska

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0223 214

bygg- och miljökontoret underrättas. Avhjälpande åtgärder ska då anmälas innan byggnationen påbörjas.

Tillägg bör göras i planbeskrivningen om att dagvatten inte enbart ska fördröjas utan även renas innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet.

Det saknas information om hur byggnaden vid Katrineholmsvägen ska anpassa sig efter bullersituationen. Upplysning om störningsskydd gällande buller saknas på plankartan.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information rörande föroreningar samt rening av dagvatten. Upplysning om att gällande riktlinjer för bullerproblematik ska beaktas tillfogas i plankartan. Hur bebyggelsen ska anpassas efter bullersituationen beskrivs i planbeskrivningen.*

#### *Tekniska kontoret*

Sammanfattning: Verksamhetsområdet gator och trafik har synpunkter på hur parkering, in och utfarter samt gång- och cykelvägar och tillgänglighet för funktionsnedsatta hanteras i planen. Man ser positivt på att gemensamma parkeringslösningar med närliggande fastigheter söks då behovet av parkering inte går att lösa inom fastigheten. Centralt belägna markparkeringsplatser kan dock vara sådana ytor som i framtiden skall tas i anspråk vid förtätning. I sådana fall måste exploitören vara informerad om att även parkeringsbehovet för närliggande fastigheten måste tillgodoses. Hur detta ska hanteras bör redovisas i planbeskrivningen. Tekniska kontoret ser positivt på att gång- och cykelväg anläggs och förprojekteras i fortsatt planarbete. Antalet in och utfarter över gång och cykelvägen försämrar dock oskyddade trafikanters säkerhet. Detta gäller i synnerhet planområdets södra gräns där gång- och cykelvägen är en skolväg där infart är placerad i slutet av en backe. En samlad in- och utfart från Katrineholmsvägen förespråkas, den bör även vara hastighetssäkrad. In- och utfart vid Ättetorpsvägen är i dagsläget olämplig då den ligger i anslutning till en hållplats. Bebyggelsen i planområdet skär av gångstråket till busshållplatsen och förlänger avståndet till hållplatsen. Den planerade gång- och cykelvägen förbättrar dock tillgängligheten för funktionsnedsatta. Övergångställena över Katrineholmsvägen bör tillgänglighetsanpassas.

Verksamhetsområdet naturvård konstaterar att det mesta av kärnområdet för naturvärden och de flesta av de värdefulla träd som hamnar utanför naturmarken skyddas. Att träden skyddas är i sig positivt men tekniska kontoret anser att bestämmelsen bör ändras från ”marklov för trädfällning krävs” till ”träd får ej fällas”.

Verksamhetsområdet stadsmiljö konstaterar att det kommer att bli svårare för boende att röra sig genom det idag väl använda naturområdet. Det blir svårt för boende att ta sig från planområdets västra del ner till busshållplatsen norr om planområdet. Vilket riskerar att försvåra och minska möjligheten till att enkelt nå kollektivtrafik. Med tanke på

intentionerna i förslaget till ny fördjupad översiktsplan för Åby och Jursla bör man överväga att spara värdefull central naturmark och istället exploatera på redan ianspråktaga platser.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Behovet av parkering går att lösa inom planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information angående hur parkering löses. In- och utfarter har studerats i förprojektering av trafikåtgärder. Möjlighet att passera genom planområdet kommer även fortsättningsvis att finns kvar då områdets mitt (som är planlaggs som NATUR) blir allmänt tillgängligt.*

*Anledningen till att bestämmelsen "trädet ska bevaras" kompletteras med den administrativa bestämmelsen "marklov för trädfällning krävs" är att möjlighet att ta ned sjuka eller skadade träd bör finnas.*

*Möjlighet för allmänheten att passera genom planområdet kommer självklart att minska när området bebyggs, även om det, som tidigare nämnts, till viss del kommer att vara möjligt även i fortsättningen. Stora delar av tomten är redan ianspråktaga och har tidigare varit bebyggda. Området är redan idag planlagt för bostäder och utpekad för bostadsändamål även i gällande översiktsplan. Området ligger nära kollektivtrafik och Åby centrum och bedöms därför fortfarande vara ett lämpligt läge att förtäta på. Behovet av nya bostäder och boende för äldre bedöms dessutom vara stort i Åby och platsens centrala läge i Åby gör den extra lämplig för det ändamålet.*

### **Norrköping Vatten och Avfall AB**

Sammanfattning: Angående avfallshanteringen är det alltid viktigt att se över så att utrymmen för avfallshantering finns och har god tillgänglighet. Upplyser om att exempel på utformning av soprum, information om placering, utformning av vändplaner, lutningar, dragvägar med mera. Finns i riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet. Den väg soptunnor ska dras måste vara fri från hinder. Om sophämtning kommer att ske från Katrineholmsvägen är det viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt att möjlighet att svänga av in på fastigheten måste finnas. Upplyser om att Norrköping Vatten och Avfall AB från och den 1 april 2014 ansvarar för hämtning av hushållsavfall, inte längre tekniska kontoret, och att man bör kontakta dem inför mer detaljerad planering av avfallsutrymmen och vägar.

Angående vatten och spillvatten finns befintliga ledningar att ansluta till vid Holms väg och i Katrineholmsvägen och avsättning för serviser beställs till Norrköping Vatten. För dagvatten finns också anslutningspunkter i Holms väg och Katrineholmsvägen. Den framtagna dagvattenutredningen utgör ett underlag till hur dagvattnet från området ska hanteras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Sophämtning planeras inte att ske från Katrineholmsvägen. Planbeskrivningen uppdateras med att Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0223 214*Norrköping Vatten och Avfall AB, bredband*

Sammanfattning: Upplyser om att fiberplanering i Åby pågår. Fiber förbereds till området så att det går att få när det blir aktuellt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkten noteras.*

*Utbildningskontoret*

Sammanfattning: Har inget att erinra.

*Kommunala rådet för funktionshinderfrågor*

Sammanfattning: Tycker att funktionshindersperspektivet framgår men vill ändå föra fram behovet av handikapparkeringsplatser och angöringsplats för färdtjänst i området.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om handikapparkeringsplatser och färdtjänst.*

**Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***Räddningstjänsten Östra Götaland*

Sammanfattning: Har inget att erinra.

*E.ON Värme Sverige AB*

Sammanfattning: befintlig fjärrvärme finns i området. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningar som hamnar eller förläggs inom kvartersmark. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen, vanligen exploatören. Ny bebyggelse ska förläggas så att skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärme- och fjärrkyla ledningar respekteras. E.ON Värme vill vara med i planeringen för området. Upplyser om markavtalet mellan kommunen och E.on Värme gällande rätten till att förlägga, behålla och underhålla ledningar i kommunägd mark. Det är viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningar om marken inte längre kommer att vara i kommunens ägo efter detaljplanens genomförande.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: U-område tillskapas på plankartan för befintliga ledningar. Rättigheten säkras i kommande fastighetsbildning.*

### *E.ON Elnät Sverige AB*

Sammanfattning: Har el-anläggningar i närhet till hela planområdet, söder om ligger en nätstation utanför planområdet som kan betjäna tänkt exploatering.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkten noteras.*

### *Telie2 AB*

Sammanfattning: Har kanalisering inom området, om det skulle behöva flyttas vid nybyggnation förutsätter de att det bekostas av exploatören.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Rätten till ledning säkras i kommande fastighetsbildning.*

### *AB Östgötatrafiken*

Sammanfattning: Ser positivt på förtätningen i Åby som idag har en positiv utveckling på det kollektiva resandet vilket gynnas av ytterligare förtätning. Platsen har idag flera passerande busslinjer och trafikerar fyra hållplatslägen i korsningen Katrineholmsvägen/Åttetorpsvägen. Vid nybyggnation på fastigheten bör en justering göras avseende kollektivtrafikens hållplatslägen för Åttetorpsvägen. Det förordas att nuvarande hållplatslägen på Katrineholmsvägen flyttas söderut i höjd med Rönningen 3:1 och integreras som kantstenshallplatser vid entrén mot fastigheten. Det medför bättre närhet till kollektivtrafiken samtidigt som 2 hållplatslägen på Åttetorpsvägen kan utgå. Det medför även förenklingar för resenärer genom att alla linjer trafikerar samma hållplatslägen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Nytt hållplatsläge har utretts i förprojektering av trafikåtgärder. Flytt av hållplats till det läge Östgötatrafiken förespråkar föreslås och ska utredas vidare i projektering av gatan.*

### *Trafikverket*

Sammanfattning: Anser att det är önskvärt att gällande riktlinjer vad gäller buller uppfylls vid nybyggnation samt att detaljplanen kompletteras med utfartsförbud mot omgivande gatunät för att tydligare definiera in- och utfarter.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Upplysning om att gällande riktlinjer för bullerproblematik ska beaktas tillfogas i plankartan. Plankartan kompletteras med utfartsförbud på de platser där in- och utfarter inte ska ske.*



## Berörd allmänhet och fastighetsägare

### Synpunktsförfattare 1

Sammanfattning: Trodde att det skulle bli lägenheter för de Åbybor som inte har en villa att sälja eller pengar på banken. Ifrågasätter varför Riksbyggen fick medverka på samrådet och göra reklam för sina dyra boenden då Riksbyggen inte fått igenom detaljplanen ännu. Påpekar att fler hyresrätter behövs.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Pris på bostäder eller upplåtelseform är inget som regleras i en detaljplan. Av de lägenheter i flerbostadshus som finns i Åby är det en större andel lägenheter som är hyresrätter än bostadsrätter. Därför var inte hyresrätt ett krav på upplåtelseform vid marktilldelningen. Eftersom Riksbyggen tilldelats marken är Stadsbyggnadskontorets uppfattning att det är positivt att Riksbyggen närvarar vid samrådet och informerar om den planerade bebyggelsen.*

### Åby-Jursla vägförening

Sammanfattning: Vägnätet kommer att påverkas i samband med exploatering och åtgärder för att säkra trafiksäkerhet och framkomlighet behövs. På Holms väg finns redan idag stora problem med parkerade bilar där framkomlighet och trafiksäkerhet äventyras. Parkeringsfrågan måste lösas vid exploatering för att förhindra att vägen blir en parkeringsplats. Parkeringsförbud diskuteras hos vägföreningen då det finns problem med underhåll, snöröjning, sopning med mera. Hyresbostäder måste anordna parkeringsplatser på egen mark för de boende som idag står på vägen. Anser att parkering för boende och besökare i detta projekt måste anordnas på ett realistiskt sätt och inte bara hänvisas till en förhoppning att man går, cyklar och åker kollektivtrafik. En bräddning av Holms väg torde bli nödvändig på grund av den ökade trafik som nybyggnationen genererar och bör bekostas av exploatören. Parkeringsplatser måste även anordnas till äldreboendet i en realistisk utsträckning. En gång- och cykelväg bör utföras längs Katrineholmsvägen som beskrivs i detaljplanen.

Vägföreningen yrkar:

1. Att parkeringsplatser anordnas så att behovet uppfylles.
2. Att Holms väg blir parkeringsfritt och parkeringsförbud anordnas.
3. Att Holms väg bräddas på ett trafiksäkert sätt och bekostas av exploatören i detta projekt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Parkeringsmöjligheterna på Holms väg kommer att begränsas på grund av infarter till nya fastigheter. För den aktuella delen av Holms väg råder redan idag parkeringsförbud på gatans västra sida. Parkeringsförbud kan inte regleras i detaljplanen, om väghållaren, vägföreningen, önskar parkeringsförbud även på den östra*

*sidan av gatan får de inkomma med en begäran om detta till tekniska kontoret. Parkeringar till äldreboendet och nya bostäder ryms inom kvartersmark. Illustration som visar hur parkering kan lösas tillfogas i planbeskrivningen. Vaghållaren får föra en diskussion med Hyresbostäder angående parkeringar till Hyresbostäders fastigheter. Holms väg har studerats i samband med gatuutredning/förprojektering, behov av breddning av gatan har inte bedömts nödvändig.*

### **Hyresbostäder i Norrköping AB**

Sammanfattning: Ser positivt på exploatering av området med ändamål äldreboende, centrum och bostäder. Hyresbostäder äger fastigheterna Røjningen 2:57, 2:79 och Klingstadlotten 1:129. bebyggelsen är uppförd i friliggande huskroppar där träd och vegetation sparats mellan hus och innergård, vilket bidrar till områdets tidstypiska och trivsamma gestaltning. Fastigheternas pareringsbehov har kunnat tillgodoses på bland annat genom kantstensparkering utmed den enkelriktade Holms väg. Exploatering vid Holms väg innebär ökad trafikföring varvid måste beaktas att nuvarande parkeringsbehov avseende Hyresbostäders fastigheter även fortsättningsvis kan tillgodoses utanför kvartersmark. Holms väg utgör i hög grad även skolbarnens naturliga gångväg mellan bostad och skola vilket måste beaktas vid en ökad trafikbelastning genom att en gång- och eventuellt även cykelväg anläggs.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Boendeparkeringar är upp till varje fastighetsägare att själv lösa inom kvartersmark. Behov av åtgärder på den aktuella delen av Holms väg har inte bedömts utredas eftersom resten av gatan saknar gång- och cykelväg. Hyresbostäder rekommenderas att framföra sina önskemål angående gång- och cykelväg till Åby-Jursla vägförening som är vaghållare för Holms väg.*

### **Ivan Svensson Bygg & Konsult AB**

Sammanfattning: Äger grannfastigheten Røjningen 2:58. Ifrågasätter om planområdets storlek stämmer. Saknar sektion genom planområdet då höjdskillnaden är stor inom planområdet. Saknar redovisning för hur parkering löses. Bostäder har räknats  $310 \times 3 = 930$  m<sup>2</sup> samt 3-5 våningar, som kan bli 40-60 lägenheter, vissa av dessa lägenheter kommer knappt få något solljus. Ytor för barnlek saknas. Naturområdet bör minskas till förmån för bostadshusen, som kanske skulle för att få ”byggrätter sålda”, så att köparen kan få en ekonomi och attraktivt boende (har tidigare gjort kalkyl på liknande hus). Naturområdet bör utformas så att rastning av hundar ej kommer att ske. Trafiksituationen och parkering i Åby centrum måste planeras innan byggnation utförs (buller, trafiktäthet och tillgänglighet i en radie på 1 km).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planområdets storlek har setts över och korrigerats. En sektion genom planområdet har tagits fram och finns nu i planbeskrivningen. Parkering ska lösas inom kvartersmark, illustration*

*som visar hur parkering kan lösas tillfogas i planbeskrivningen. Antalet lägenheter beror på samansättning och storlekar. Den aktuella exploatören planerar för cirka 40 lägenheter. Solstudie har genomförts och inga problem med avsaknad av solljus bedöms finnas, solstudie tillfogas i planbeskrivningen. Naturområdet är värdefullt ur flera aspekter, en stor del av kärnområdet för naturvärden, som har identifierats i den naturinventering som genomförts, har sparats. Naturområdet med äldre uppväxta träd är biologiskt värdefullt och viktigt för trivseln i området, hälsan, miljön, lokalklimatet och landskapsbilden. Naturområdet kan exempelvis användas till barnlek. Speciella ytor för barnlek är inte avsatta då det är seniorbostäder som planeras. Trafiksituationen i Åby centrum studeras i arbetet med ny fördjupad översiktsplan för Åby och Jursla.*

Norrköping den 14 januari 2015



Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering



Linda Gärln  
planarkitekt