

# Samrådsredogörelse

2023-10-02

tillhörande detaljplanen för  
**fastigheten Torshag 5:5**  
med närområde inom Åby i Norrköpings kommun  
SPN 2017/0381 214




## GRANSKNINGSHANDLING

Antagen i SPN:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

 [norrkoping.se](https://norrkoping.se)



NORRKÖPING

## Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 22 december 2022 till och med den 16 februari 2023.

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 26 januari 2023, klockan 17:00 i Torshagshuset i Åby 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** 2023-02-16

### **Kommunala instanser**

Kommunala lantmäterimyndigheten 2023-02-01

Räddningstjänsten Östra Götaland 2023-01-30

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov 2023-01-31

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2023-02-13

Nodra AB 2023-02-16

Byggnads- och miljöskyddsnamnden 2023-01-31

### **Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**

E.ON Energidistribution AB 2023-02-14

E.ON Navirum Energi AB 2023-02-13

Skanova nätplanering 2022-12-28

Vattenfall Eldistribution 2023-01-05

Östgötatrafiken 2023-01-31

Loddbynäsets samfällighetsförening 2023-02-15

Ericssons Bostäder 2023-02-15

### **Berörda - fastighetsägare och andra**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1 (120) 2023-02-15

Synpunktsförfattare 2 (119)	2023-02-15
Synpunktsförfattare 3 (117)	2023-02-15
Synpunktsförfattare 4 (114)	2023-02-13
Synpunktsförfattare 5 (110)	2023-02-11
Synpunktsförfattare 6 (103)	2023-01-26

### Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 7 (113)	2023-02-13
Synpunktsförfattare 8 (112)	2023-02-13

### Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Nya byggrätten har tagits bort ur planen.
- Parkeringsplatser söder om Katrineholmsvägen har lagts till.
- Ytan som nyttjats som parkering vid Nedre Glottern planläggs som natur.
- Ytan som planlades som vattenkraft i samrådet planläggs istället för vattenreglering.
- Varsamhetsbestämmelse k<sub>4</sub> samt bestämmelserna om fönster och dörrars ursprungliga utformning kompletteras.
- Grundkartans information kompletteras med information om den skrafferade ytan som visar vattenskyddszon.
- Fler områden för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) förs in i plankartan.
- Områden för luftledning (l) förs in i plankartan.
- Gränsen mellan verksamhetsmark och allmänplats ändras.
- Planområdesgränsen justeras vid gränspunkt 2140 för att gå i samma gräns som gällande detaljplan.
- Bestämmelsen g<sub>1</sub> kompletteras med syfte.
- Bestämmelse om villkor för lovs justeras.

- Plankartan justeras så att del av befintlig gång- och cykelväg planläggs för gc-väg. Del av befintlig gång- och cykelväg justeras i läge för att skapa bättre koppling till Katrineholmsvägen och busshållplatsen.
- Egenskapsområdet vid skyddsvärda träden justeras.
- Bestämmelse om att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk eller i naturvårdande syften införs vid naturmark och i norra delen av Torshag 5:4 för att träd ska vara kvar och fortsättningsvis verka för att binda samman marken med dess rötter.
- Markanvändningen vid Torshag 5:3 ändras till pumpstation.
- E-område för transformatorstation längs med Bergakungsvägen läggs till.
- Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på garagelängorna vid Torshag 5:4 tas bort.
- Varsamhetsbestämmelser vid arbetarbostäderna ändras utefter kulturmiljöunderlagets rekommendationer.
- Planförfarandet ändras till utökat förfarande.

## Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

### Planbeskrivning

- Information från åtgärdsplan för dammen förs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från genomförd geoteknisk utredning.
- Information om invasiva arten parkslide förs in.
- Texten kompletteras med information om tillvägagångssätt vid fynd av fornlämning.
- Ägarförhållandena och fastigheter som ingår i planen kompletteras.
- Förtydligande om vilka gemensamhetsanläggningar som finns i planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med alla berörda servitut.
- Karta som visar tubens och kanalens dragning infogas i planbeskrivningen.
- Information om att samråd med Länsstyrelsen behövs vid åtgärd som kan väsentligt ändra naturmiljön infogas i planbeskrivningen.
- Texten om kanalen justeras till att det är ett naturligt vattendrag.

- Planbeskrivningen kompletteras med information om vem som äger samt är ansvarig för tuben och kanalen.
- Översvämningskarteringen byts ut till den från 2022.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om riskreducering vid kanalen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om räddningstjänstens behov.
- Texten om kulturmiljö kompletteras med bedömning om arbetarbostäderna och magasinet.
- Information från framtagna dagvattenutredningen förs in i planbeskrivningen.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

- Bedömningar kopplat till dagvatten har kompletterats efter framtagande av dagvattenutredning.
- Bedömningar kopplat till översvämning har kompletterats efter framtagande av kapacitetsberäkning för vattendraget.
- Bedömningar kopplat till geoteknik har kompletterats utefter geoteknisk utredning med tillhörande PM.

## **Sammandrag av inkomna synpunkter**

### **Länsstyrelsen**

#### **Riksintresse**

Planområdet berör riksintresse för friluftslivet, riksintresset Kolmårdens Strövområde. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte påverkar riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Detaljplanen berör vattenförekomsten Torshagsån (Nedre Glottern – Havet SE 650455 – 152241). Vattendraget har en måttlig ekologisk status med miljö kvalitetsnormen att god status ska ha uppnåtts till 2027. Viktiga faktorer för att klara miljö kvalitetsnormerna är konnektivitet och morfologi. För att planen ska kunna godtas måste en utförlig utredning genomföras. Utredningen ska belysa hur planen kan genomföras utan att möjligheten att följa MKN äventyras. För att planen ska kunna reglera möjligheten till vattenkraftsverksproduktion så som föreslås måste även denna fråga belysas i utredningen.

Även den tillkommande dagvattenutredningens slutsatser om hur föroreningsutsläpp via dagvatten ska begränsas har betydelse för möjligheten att

följa MKN. Länsstyrelsen förutsätter att denna fråga kommer att belysas i den kommande dagvattenutredningen.

*Kommentar:*

*Dagvattenutredningen bedömer att detaljplanen inte kommer medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna då utredningen föreslår olika reningsåtgärder i området.*

*Ytan som i samrådet regleras till vattenkraft ändras till att istället planläggas för vattenreglering. I området finns en byggnad där reglering av vattennivån i sjön Glottern sker och alltså ingen vattenkraftsproduktion.*

### **Strandskydd**

Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas med de särskilda skälen att delar av området redan är ianspråktaget och i övrigt behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

*Kommentar:*

*Synpunkt noteras.*

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Föroreningar*

Inom fastigheten Torshag 5:5 har verksamheter drivits inom textil och spinning av garn samt färgeri. Verksamheter av detta slag medför föroreningar. Utredningar som utförts av fastighetsägare visade att PAH-föroreningar förekommer i halter i och runt lagerbyggnaden.

Av planhandlingarna framgår kommunens avsikt att förebygga risken för att barn och vuxna utsätts för exponering av jord med halter av PAH-M och/eller PAH-H över riktvärdet för känslig markanvändning, genom att dels gräva bort förorenad jord (område 13 och 14) till ett djup av 0,5 meter och ersätta med ny jord, dels genom att täcka över förorenad jord (område 12) med rena jordmassor och därefter uppföra ny gräsyta. Länsstyrelsen bedömer att åtgärdsförslagen är godtagbara och att kommunen har reglerat det väl i detaljplanen och har vidare inget att erinra, förutsatt att redovisade åtgärder genomförs.

#### *Översvämning*

Av planhandlingarna framgår att det föreligger en översvänningsrisk från vattendraget Torshagsån vid ett beräknat högsta flöde samt vid extrema regn. Åtgärder för hantering av översvänningsrisk och möjligheter till omhändertagande av dagvatten ska enligt kommunen tydliggöras i kommande dagvattenutredning som ska vara klar till granskning.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en översvänningsrisk föreligger och framhåller betydelsen av att ovan nämnd utredning tas fram. Utredningen bör även innehålla en beskrivning och bedömning av dammsäkerheten och vilka eventuella åtgärder som behövs för att området ska få

ett långsiktigt tillfredställande skydd mot översvämning. Grundprincipen är att vid sjöar och vattendrag gäller att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde. Ett kompletterande samråd med Länsstyrelsen bör genomföras när utredningen är klar.

*Kommentar:*

*Dagvattenutredning bedömer översvämningsrisker och hur dessa kan hanteras på ett tillfredsställande sätt.*

*Ett kompletterande samråd om dagvattenutredningen har skett och utredningen har efter det justerats.*

*En åtgärdsplan har tagits fram som visar på riskerna med dammen och hur dessa kan hanteras.*

### **Skydd mot olyckor, översvämning och erosion**

#### **Geoteknik**

Längs med Katrineholmsvägen sträcker sig ett område där det finns risk för skred i finkornig jordart. Kommunen gör bedömningen att området inte berörs, då detaljplanen endast skapar möjlighet för ny bebyggelse inom det område där fältundersökningen genomfördes och där marken består av berg i dagen. Kompletterande geoteknisk utredning kommer vara klar senast innan antagande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har inget att vidare erinra, förutsatt att inga nya uppgifter om de geotekniska förhållandena framkommer.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna kompletteras med information från genomförd geoteknisk utredning och tillhörande PM. I och med att PM framkom som tillhör den tidigare geotekniska utredningen kommer en ny geoteknisk utredning inte tas fram för området.*

### **Allmänt och rådgivande**

#### **Planformalia**

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping samt översiktsplan för staden antagen av kommunfullmäktige 2017. Däremot är området inte utpekat för bostadsbebyggelse i fördjupningen av översiktsplanen för Åby och Jursla från 2018. Detaljplanen har därför ett svagt stöd i gällande översiktsplan.

Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen anser att utökat förfarande ska tillämpas då planen inte uppfyller kriterierna i 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att planen inte kan antas orsaka en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning utan anser att det finns risk för att planen kommer att medföra att gällande MKN inte kan följas och även risk för skador på grund av översvämning. Om inte dessa risker kan

elimineras ska planen antas medföra en betydande miljöpåverkan vilket innebär att en MKB måste upprättas.

#### *Bostadsförsörjning*

Länsstyrelsen ser positivt på att bostäder tillskapas via detaljplaneläggning i redan bebyggd miljö. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att i kommande processer vidareutveckla planen vad avser boendemiljön och då främst genom att identifiera tillgängliga och lämpliga ytor för barns och vuxnas utevistelse.

#### *Naturvård*

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte innebär någon betydande förändring för naturområdena, då kommunen bevarar stora delar genom att planlägga det som naturmark samt ange planbestämmelse som innebär fällningsförbud av skyddsvärda träd. Länsstyrelsen vill däremot upplysa kommunen om att lindarna inte är biotopskyddande, så som det skrivs i naturvärdesinventeringen.

Naturmarken närmast Nedre Glottern och andra delar av den föreslagna naturmarken är av naturvärdesklass och är under utredning för naturreservatsbildning (arbetsnamn Glotterns stränder). Länsstyrelsen ser det som lämpligt att kommunen för en direkt dialog med Länsstyrelsens enhet för naturskydd för att diskutera hur detaljplanen bäst samordnas med dessa intressen.

Av naturvärdesinventeringen framgår det att arten parkslide växer utmed vattenränna som finns längs förrådslängan. Länsstyrelsen vill upplysa om att det inte finns lagkrav på utrotning av arten idag, som det nämns i NVI:n. Länsstyrelsen ser däremot som lämpligt att berörda fastighetsägare och kommunen gemensamt tar fram en plan för hur invasiva arter ska hanteras vid genomförandet av detaljplanen så att spridning inte sker.

#### *Kulturmiljövård*

Den industrihistoriska bebyggelsemiljön vid Torshag har som kommunen lyfter i det framtagna kulturmiljöunderlaget höga kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kulturmiljön skyddas genom planbestämmelser med förbud mot rivning och särskilda varsamhetsbestämmelser. Med hänsyn till kulturmiljön bör dock kommunen, inför granskning se över några av detaljplanens bestämmelse om skydd för kulturmiljön.

I plankartan anger kommunen bestämmelsen n<sub>2</sub>, *ramp eller överbyggnad får finnas*. Länsstyrelsen anser att sådana sentida, ovarsamma förändringar så som brokonstruktioner inte bör ges utrymme för i detaljplanens bestämmelser, då dessa innebär förvanskning av byggnaden och bebyggelsemiljön. Vidare uppmuntrar Länsstyrelsen kommunen att avlägsna befintliga broar i det fall de inte kommer uppfylla något syfte för byggnadens nya användning, alltså bostäder.

Länsstyrelsen noterar även att kulturmiljöunderlaget saknar någon beskrivning och bedömning över arbetarbostäderna och magasinet. Det är viktigt att en komplettering i form av tydlig beskrivning av karaktärsdragen för dessa byggnader tillkommer. Länsstyrelsen uppmuntrar även kommunen att komplettera varsamhetsbestämmelse K<sub>4</sub>, för att säkerställa bevarandet av byggnadens



karaktärsdrag, exempelvis granitsockel, fönstersättning och omfattningar på arbetarbostäderna.

I flertalet varsamhetsbestämmelser är det angivet att ”Fönster och dörrars ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, storlek och placering”. Länsstyrelsen ser här att bestämmelsen hellre skulle formuleras enligt följande; ”Fönster och dörrar ska till material, hängningssätt, storlek, indelning och proportioner bibehållas till sin ursprungliga utformning.”. Det är även lämpligt att ett förtydligande om att komplementbyggnader och skärmtak endast får uppföras fristående tillkommer.

#### *Plantekniska råd*

Länsstyrelsen noterar att naturområdet sydväst om Katrineholmsvägen är föremål för naturreservatsbildning, naturreservatet Dvardala som håller på att slutföras. Länsstyrelsen ser det som angeläget att dessa processer samordnas och för att undvika dubbelreglering bör detaljplanen helst inte överlappa reservatsområdet. Om så ändå sker är det viktigt att detaljplanen anpassas så att det är i linje med reservatets syfte.

I plankartan är byggnadshöjden för ny byggrätt satt till 20 meter, till skillnad från resterande byggnadshöjder som anges i meter över angivet nollplan. Länsstyrelsen ser det som lämpligt att kommunen använder samma höjdangivelser för all bebyggelse.

#### *Kommentar:*

*Planförfarandet ändras till att följa utökat förfarande.*

*Dagvattenutredning bedömer att ett genomförande av planen inte påverkar miljökvalitetsnormerna med åtgärder för att rena dagvattnet samt att området inte löper risk för betydande skador på grund av översvämning med förslagna åtgärder.*

*Den nya byggrätt som fanns med i samrådsförslaget tas bort ur plankartan och det tillskapas därmed bättre förutsättning för friyta i området.*

*Kommunen har initierat kontakt med Länsstyrelsen om bildandet av naturreservat.*

*Information om invasiv art förs in i planbeskrivningen och förs vidare till berörd enhet på kommunen.*

*Ramperna som ges utrymme för i bestämmelsen n<sub>2</sub> är befintliga och syftar till att skapa tillgänglighet för boende och besökare till Torshagshuset. Broarna skapar en koppling mellan Torshagshuset och de norra delarna av planområdet vilket bedöms ha ett gott syfte. Bestämmelsen gäller endast på en begränsad yta och skapar inte möjlighet för fler broar. Därmed bedöms bestämmelsen kunna bestå.*

*Kulturmiljöunderlaget kompletteras med beskrivning och bedömning om arbetarbostäderna och magasinet.*

*Varsamhetsbestämmelsen k<sub>4</sub> revideras utefter komplettering till kulturmiljöunderlag.*

*Varsamhetsbestämmelserna om att fönster och dörrars ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, storlek och placering ändras efter Länsstyrelsens förslag.*

*Punkthuset tas bort ur planen och resterande höjdbestämmelser är därmed utformade på samma sätt.*

### **Uppllysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas**

#### *Arkeologi*

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämningsynpunkt. Länsstyrelsen påminner om bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML – om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete på platsen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

#### *Vattenverksamhet*

Länsstyrelsen uppmärksammar att om vattenkraftproduktion ska bedrivas på platser kräver detta tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken, vilket prövas av mark- och miljödomstolen. Ovan nämnda utredning om möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten samt skydd mot översvämning bör även belysa möjligheten till vattenkraftsproduktion.

#### *Kommentar:*

*Information om att arbete ska avbrytas och kontakt ska tas med länsstyrelsen vid fynd av fornlämning förs in i planbeskrivningen.*

*Vattenkraftproduktion kommer inte bedrivas på platsen. Markanvändningen ändras till vattenreglering.*

## **Kommunala instanser**

### **Kommunala lantmäterimyndigheten**

Det skrafferade området i norra och nordöstra delen av plankartan saknar redovisning i kartan för vad det avser. Kommunala lantmäterimyndigheten framför att det bör vara vattenskyddsområde som det skrafferade området avses men att detta behöver framgå av plankartan.

#### *Ägoförhållanden*

Lantmäterimyndigheten förtydligar att Torshag 5:4 ägs av Norrköpings kommun men att en privatperson är tomträttsinnehavare på denna fastighet. Torshag 5:5 ägs av Torshag Fastighets AB och inte Torshag fastigheter AB.

Torshag 5:6 ägs av E.ON Energidistribution AB. Åttetorp 2:1 som ägs av Norrköpings kommun är också berörd av detaljplanen men finns inte med under rubriken om ägarförhållanden.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Under rubriken gemensamhetsanläggning anges att det finns 2 gemensamhetsanläggningar, ga:4 och ga:6. Dessa betäckningar behöver kompletteras med traktnamnet så det benämns Torshag ga:4 och Torshag ga:6.

Det anges att inom de delar där VA-ledningar sträcker sig inom kvartersmak regleras dessa med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden. Lantmäterimyndigheten förtydligar att det finns avsatt u-område i sydöstra delen av Torshag 5:5 där både Torshag ga:4 och Torshag ga:6 finns men där gemensamhetsanläggningen fortsätter norrut inom E-området finns inget u-område utan bara prickad mark. Där Torshag ga:4 i södra delen viker av åt NV och går längs med Katrineholmsvägen finns inget skydd alls för ledningarna i detaljplanen. Detaljplanen medger att det får uppföras komplementbyggnader och skärmtak inom område där Torshag ga:4 är belägen.

#### *Rättigheter, servitut*

Inom planområdet finns ett antal servitut, både official- och avtalsservitut, som belastar planområdet. Man ställer sig frågande till varför bara 3 av dem redovisas.

Servitut för väg med akt nummer 05-KBI-1565.5 som är till förmån för fastigheterna Torshag 6:2, 6:53-62, 6:121 och 6:126 borde kunna upphävas när planen genomförs eftersom Bergakungsvägen inom planområdet blir allmän platsgata och därmed behövs inget servitut för att köra på vägen inom planområdet.

#### *Rättigheter, ledningsrätt*

Ledningsrätten med akt nummer 0581K-06/171.1 har en relativt stor utbredning som inte framgår av planbeskrivningen. I förrättningsakten anges att ledningsrätten avser en 40 kV luftledning med en 35 meter bred skogsgata. Det anges även att *fastighetsägaren inte får ändra markanvändningen i ledningen närhet genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag så att ledningen bibehållande, enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Med beaktande härav får inte byggnad, utan samråd med ledningsrättsinnehavaren, uppföras med mindre än att det horisontella avståndet från närmaste byggnadsdel till ledningen yttersta faslina är 20 meter.* Ledningsrätten tar därmed upp ett relativt stort utrymme på bredden där markägaren inte kan vidta åtgärder utan att få ledningsrättsinnehavarens godkännande.

Ledningsrätten med akt nummer 0581K-171.1 har inte lika brett område som ovanstående men om det är en enkelledning tar den upp ett 8 meter brett område och om det är enkelledning med dubbelstolpe eller dubbel- eller trippelledning upptar den ett område som sträcker sig 4 meter ut på var sida om yttre ledningen.

#### *Digital granskning*

Vid gränsen mellan Z-området och allmän plats för gata överlappar Z-område med som mest 35 cm. Det kan bara vara ett användningssätt, antingen allmän plats eller kvartersmark.

Grundutredning med avseende på fastighetsgränser är endast utförd för Torshag 5:5 beroende på hur beställningen av grundutredningen är utförd gällande redovisning av berört område. Planområdet har utökats jämfört med den utbredning som beställningen av grundutredningen omfattade. Därför kan så gränser och gränspunkters läger vara oklara eftersom de inte omfattades av grundutredningen.

Digital granskning är utförd mot fastighetsgränser i kartbasen med som kan vara osäkert enligt ovan angivet.

Gränspunkten 2140 i nordvästra delen av planområdet är inte ansluten (snappad) exakt till gränspunktens läge.

#### Övrigt

På fastigheterna Torshag 5:2 och 5:5 anges i fastighetsregistret under rubriken ”Planer, bestämmelser och fornlämningar” att fråga väckt om förordnande enligt 113 § byggnadslagen med beslutsdatum 1959-10-21. På grund av lagändringar och övergångsbestämmelse bedöms inskrivningen i fastighetsregistret nu inte ha någon betydelse.

#### Kommentar

*Grundkartans information kompletteras med information om att det skrafferade området visar vattenskyddsområdet.*

*Planbeskrivningen förtydligas med att fastigheten Torshag 5:5 ägs av Torshags Fastighets AB och att Torshag 5:6 ägs av E.ON Energidistribution AB. Fastigheten Åttetorp 2:1 läggs till bland fastigheter som ingår i detaljplaneområdet.*

*Texten under rubriken gemensamhetsanläggning ändras till Torshag ga:4 och Torshag ga:6.*

*U-områdena i plankartan ses över så att ledningsrätter ligger inom u-områden.*

*Planbeskrivningen kompletteras med alla servitut som finns inom planområdet samt med information om att servitut 05-KBI-1565.5 kan upphävas i och med genomförande av detaljplanen då området planläggs som allmän plats för gata.*

*L-områden införs i plankartan för att tillgodose ledningsrätten 0581K-06/171.1 samt 0581K-171.1.*

*Gränsen mellan Z-området och allmän plats för gata ses över och revideras för att markanvändningarna inte ska överlappa.*

*Grundutredning som ser över hela planområdet genomförs och osäkra gränser mäts in.*

*Gränspunkten 2140 ses över och plangränsen läggs i samma linje som fastighetsgränsen.*

### **Samhällsbyggnadskontoret, bygglov**

Det hade varit önskvärt om sträckning av kulverten som regleras med k<sub>6</sub> kunde redovisas på något sätt, åtminstone i planbeskrivningen. Det bör visas på en illustration hur kulverten som regleras med k<sub>6</sub> hänger ihop med kanalen som regleras med k<sub>8</sub> samt den tub som regleras med k<sub>7</sub>.

Inom g<sub>1</sub> är det markreservat för gemensamhetsanläggning, men det framgår inte för vilket ändamål. Om det är viktigt för området bör det preciseras.

På plankartan är en stor del av planområdet skrafferat, men det framgår inte att det är primär vattenskyddszon och vilka restriktioner det innebär vid ingrepp i marken.

Det är villkorat att startbesked inte får ges förrän markförorening har avhjälpats inom vissa områden. Det är mer lämpligt att villkora med att en anmälan om avhjälpande åtgärder har lämnats in till tillsynsmyndigheten (i detta fall Miljö och hälsa) så att markföroreningar åtgärdas samtidigt som man utför markarbeten för byggnation för att slippa dubbla markarbeten.

#### *Kommentar:*

*En karta som redovisar sträckningen av kanalen, kulverten och tuben förs in i planbeskrivningen tillsammans med en förklaring kring hur dessa hänger ihop.*

*Bestämmelsen g<sub>1</sub> förtydligas för vilket syfte gemensamhetsanläggningen är tänkt att ha.*

*Grundkartan kompletteras med information kring vad det skrafferade området visar och planbeskrivningen kompletteras med information kring vilka restriktioner som gäller vid vattenskyddsområdet.*

*Bestämmelsen om villkor för lov ändras till att startbesked inte får ges förrän anmälan om avhjälpande åtgärder har lämnats in till tillsynsmyndighet.*

### **Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa**

#### **Buller**

Inga synpunkter

#### **Dagvatten**

Dagvatten inom området leds till Torshagsån, som är ett skyddsvärts vattendrag, därför är det viktigt att dagvatten inom området renas för att inte försämra vattendragets kvalitet.

Miljö och hälsa ser fram emot att dagvattenutredningen blir klar till granskningen.

### **Förorenad mark**

Länsstyrelsen har tillsynsansvaret över föroreningar i mark och byggnad.

*Kommentar:*

*Dagvattenutredningen bedömer att rening av dagvatten kan ske så att vattendragets kvalitet inte försämras.*

## **Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering**

### **Trafik**

I yttranden framkommer att det bör säkerställas att det finns utrymme för hållplatser samt en god gång- och cykelanslutning till Åby. Det finns projekt för en cykelkoppling mellan Åby och Åttetorp. Detaljplanen riskerar att skapa ett glapp av saknad cykelkoppling mellan Torshag och Åttetorp.

### **Naturvård**

#### **Plankarta**

Det är positivt att de två lindarna som är jätteträd skyddas med n-bestämmelse. N-bestämmelsen bör också omfatta förbud mot schakt, körning med tunga maskiner och upplag för att inte skada stammar, grenar och rotsystem. Området för bestämmelsen bör om möjligt omfatta ett område som motsvarar 15 x stamdiametern på träden och i andra hand 2 meter utanför kronans droppzon. För att kunna följa upp att planbestämmelsen efterlevs kan det eventuellt behöva förknippas med marklov, men detta bör stämmas av med bygglov.

Det är positivt att användningen av skogsmarken i nordväst samt delar av prickmarken i nordöst ändras från nuvarande industri eller prickad mark till Natur.

I sydöst i slutningen öster om arbetarbostäderna finns en äldre tall och lövträd på kvartersmark. Slutningen är en del av Kolmårdens förkastningsbrant och utanför fastigheten är ett regionalt naturvärde för äldre tall och barrblandskog. Slutningen öster om arbetarbostäderna, som utgörs av skogsmark med inslag av uteplatser, bör förses med n-bestämmelse som reglerar fällning av grova tallar och lövträd över 30 centimeter i diameter samt helst undantas från byggnader helt. Enligt samrådsförslaget tillåts skärmtak i hela området.

Ytor avsatta som natur i planens västra del mot Torshagskärret bör betecknas som park, i alla fall söder om gångbron över Torshagskärret, då det idag sköts mer med klippning av gräsmatta.

Kanalen är ganska otydlig/svår att se i plankartan. Det hade varit bra om kanalens sträckning tydligare framgick av plankartan.

### **Planbeskrivning**

På sida 18 i planbeskrivningen under ” Särskilt skyddsvärda träd” är det bra om

det framgår att skyddet för särskilt skyddsvärda träd innebär att det behövs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitlet 6 § för åtgärder som kan komma att väsentligt förändra naturmiljön.

På sida 37 under ”Geoteknik – förutsättningar” vill man förtydliga att det inte är att skapat vattendrag som det står i samrådshandlingen utan att det är ett naturligt vattendrag som har modifierats med dämme, kanalisering och kulvertering.

På sida 40 under ”Natur – förändringar” påpekar man att det är positivt att delen som tidigare var planlagd som industri planläggs som natur.

På sida 41 under ”Friytor” påpekas att det behöver förtydligas och skiljas på natur som är icke-programmerade och gård/lekplats som behövs i närheten av bostäder. Mark som betecknas som natur ska kunna skötas med minimal insats och kan exempelvis inte utgöras av lekplats med mera. Det finns mycket god tillgång till naturupplevelser/rekreation i planens närområde och inom naturmark men otydligt hur gårdsytor/lekplatser ska tillgodoseas i anslutning till Torshagshuset.

På sida 51 – 53 under ”Översvämning” framgår det inte av planbeskrivningen vem som är ägare av regleringsdamm, kanal och tub och hur ansvaret fördelas vid en händelse av översvämning som leder till skada på byggnader eller annan egendom. Det finns en risk för översvämning runt Torshagshuset vid höga flöden. Fastighetsägaren ansvarar enligt planbeskrivningen för att skada inte uppkommer uppströms eller nedströms men vem ansvarar för skada inom fastigheten?

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen saknas till samrådet och bedömning av framtida hantering behöver göras i granskningsskede.

Det finns en ny översvämningsskartering från 2022 som ska användas.

Det är positivt att det finns bestämmelse som begränsar andel hårdgjord yta för att begränsa dagvattenflödena. För att den ska kunna säkras behövs även bestämmelsen ”marklov krävs vid hårdgörning”.

### **Landskap**

Frågorna kring lek och friyta på kvartersmark samt tillgång till park och lek på allmän platsmark behöver belysas mer i detaljplanen. För en så pass omfattande exploatering är det inte tillräckligt att hänvisa till närbelägna naturmiljöer.

Vid Torshagshuset behöver en tillgänglig gårdsmiljö och småbarnlek utvecklas. Den yta som skulle kunna vara lämpligt att utvecklas gårdsmiljö på ska bebygga och resten av ytorna är asfalt/väg eller kraftigt sluttande. Den befintliga lekplatsen vid Torshag 5:4 bedöms enbart kunna serva arbetarbostädernas lägenheter.

Detaljplanen ska få kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att allmän plats med lekmöjligheter bör anläggas och bekostas av exploatören. Områden föreslagna som Natur vid Torshagskärret, väster om Katrineholmsvägen, bör planläggas som park, lek. Rekreationsmöjligheter, mötesplatser och lekmiljö bör

utvecklas i parkområdet. Detaljplanen bör omfatta hela parkytan ner till vattnet, gällande detaljplan är uppdelad i en smal remsa allmän plats och en remsa som inte är detaljplanelagd. En planläggning som parkmark kan säkra viktiga siktlinjer över Torshagskärret och säkerställa att området inte växer igen. I norra delen, norr om bron över kärret, bör det finnas skyddsbestämmelse för träden.

En riskutredning gällande barnsäkerhet kring kanalen behövs. Kanalen är smal och vid högt vattenstånd är vattnet kraftigt strömmande vilket medför risker, särskild som vattnet leds in i kulvertar. Utredningen behöver förslå lämpliga säkerhetsåtgärder som fungerar med hänsyn till varsamhetskravet i detaljplanen.

### Geofrågor

Kommunens kravspecifikation för geoteknisk utredning i detaljplan och tidigare inspel beaktats inte i tillräcklig omfattning. Detaljplaneområdet är omgivet av brant terräng med förutsättning för ras, erosion och/eller slamströmmar. I den geotekniska utredningen har inte risken för ras/skred/slamström från omgivande mark in i detaljplaneområdet och i de nordöstra och nordvästra delarna av området beaktats alls. Därför kan inte markens lämplighet anses vara säkerställd enligt PBL:s krav i den geotekniska utredning som gjorts hittills. Det påpekas även att detaljplanen troligtvis kommer få anmärkningar av Länsstyrelsen.

Vidare framgår att det finns ytterligare geoteknisk utredning i planområdet som kan bifogas som utredning för detaljplanen.

Man framför även förslag på ändring av texten på sida 38.

Man hänvisar till rubriken "Risk för skred" och menar att det inte bara är utefter Katrineholmsvägen förutsättningar för skred finns. På både östra och västra sidan av planområdet finns stora branta höjdområden, där jordmaterialet kan dras med vid exempelvis skyfall och ras kan uppstå.

Under förändringar bör det stå att växtlighet i alla naturliga slänter ska bevaras för att skydda mot erosion och ras.

På sida 52 i planbeskrivningen beskrivs att det finns goda förutsättningar för infiltration i planområdet. Utförda geotekniska undersökningar och SGU:s jorddjupskarta visar dock att jordmäktigheterna i stora delar av planområdet, förutom längst i norr, söder och sydöst, är mycket små och att berget ligger ytligt. Detta gör att infiltrationsmöjligheterna är små och stora risker finns att vatten transporteras på bergytan eller att jordmaterial dras med om det blir blött sedan tidigare.

### Kommentar:

*Detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen. De delar av den befintliga gång- och cykelvägen som finns i inom planområdet planläggs för gång- och cykelväg för att säkerställa dess användning. En ny sträckning av gång-och cykelväg som följer Katrineholmsvägen infogas i plankartan.*



*N-bestämmelsen består i sin utformning men egenskapsområdet utökas till att omfatta två meter utanför kronans droppzon. Området vid jättelindarna kompletteras med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig för att rotsystemen inte ska ta skada. Vid jättelinden inom fastighet Torshag 5:4 finns även ett u-område vilket medför att n-bestämmelsen kombineras med bestämmelse om allmännyttig underjordisk ledning.*

*Egenskapsbestämmelse införs norr om arbetarbostäderna samt vid naturmarken i västra och östra planområde om att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Detta dels för att säkerställa att den vegetation som finns på platsen även fortsättningsvis består med dess funktion att binda samman marken och verka för minskat rasrisk.*

*Den östra delen av naturmarken mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärret planläggs för park för att bättre möta dagens markanvändning i området.*

*Karta som visar kanalens sträckning och dess kulvertering förs in i planbeskrivningen.*

*Det förs in information i planbeskrivningen om att det behövs samråd med Länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitlet 6 § för åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.*

*Det förtydligas i planbeskrivningen att kanalen inte är ett skapat vattendrag utan att det är ett naturligt som har modifierats.*

*Ytan som i samrådsförslaget möjliggjordes för ny byggrätt planläggs nu istället med prickad mark för att skapa mer friyta i området. Den ökade möjligheten till friyta i anslutning till Torshagshuset bedöms skapa tillräcklig yta för utevistelse och plats för lek för boende i området.*

*Ägare av regleringsdamm, kanal och tub förs in i planbeskrivningen.*

*Översvämningskarteringen byts ut till den från år 2022.*

*Bestämmelse om att marklov krävs vid hårdgöring förs inte in plankartan eftersom det är en mindre detaljplan som inte tillskapar några nya byggrätter i området. Risken för att området ska bli hårdgjort bedöms därför som liten och därmed att det inte behövs en dubbelreglering för att bestämmelse om genomsläpplighet efterlevs.*

*Detaljplaneområdet kommer inte att utökas för att omfatta hela grönytan som finns mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärret. Planen följer befintlig plangräns och bedöms fortsättningsvis följa samma plangräns.*

*En riskutredning för säkerheten kring kanalen kommer inte att genomföras. Stora delar av kanalen ligger inom verksamhetsmark som alltså inte ska nyttjas för barns lek och utevistelse. Där kanalen kulverteras för vägöverfart finns galler som minskar risken för att kunna föras in i kulverten. Där kanalen kulverteras*

*under det gamla spinneriet finns staket samt upphöjning som skydd. Planbeskrivningen kompletteras med text om att staket som avgränsar ytan mot de öppna delarna av kanalen inom markanvändningen Bostäder bör finnas.*

*Planhandlingarna kompletteras med PM tillhörande den geotekniska utredningen som gjorts tidigare för området. Planbeskrivningen kompletteras med text från PM:et. En ny geoteknisk utredning tas inte fram för området.*

*Geoteknikfrågor stäms av efter framtagna utredning om översvämning i planområdet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att växtlighet med fördel kan bevaras för att skydda mot erosion och ras.*

*Efter geotekniskt PM setts över kvarstår texten om infiltrationsmöjligheterna.*

## Nodra AB

### **Avfallshanteringen**

Texten som finns under rubrikerna *Förutsättningar* samt *Förändringar* på s. 61 vill Nodra AB ändra till föreslagen text i sitt yttrande.

Det framförs i yttrandet att detaljplanen möjliggör endast in- och utfart på en begränsad sträcka längs med Katrineholmsvägen och det behöver utredas om det är tillräckligt för att säkerställa att sopbil kan angöra samt vända om inte genomfart är möjlig. Det finns idag fungerade avfallshantering som sker inom kvartersmark med in- och utfart från Katrineholmsvägen. Sopbilens angöringsplats ska inte hindra in- och utfart från tänkt garage.

*Kommentar:*

*Ändringar som Nodra AB föreslår genomförs och texten i planbeskrivningen ändras.*

*Dialog förs med Nodra AB om avfallshantering och information om bedömd plats för avfallshämtning förs in i planbeskrivningen tillsammans med information om att avfallshanteringen ska ske på sätt som inte medför dragväg på över 10 meter och att vändmöjligheter ska finnas samt att samråd ska ske med Nodra vid planering av avfallshanteringen.*

### **Vatten och avlopp**

Nodra har VA-ledningar inom planområdet som måste skyddas med u-område i plankartan. Det gäller framförallt inom Torshag 5:4 och inom områdena med bestämmelse E samt E<sub>3</sub>.

Område med bestämmelse E<sub>1</sub> är platsen för Nodras råvattenpumpstation till vattenverket. Det är möjligt att det även finns en transformatorstation inom området men det är inte lämpligt att ha en planbestämmelse för enbart transformatorstation för ytan.

Under avsnitt 4.7 Teknisk försörjning Förändringar står det att ny bebyggelse kan anslutas. Det är sannolikt så men Nodra måste utreda kapaciteten i VA-nätet i det fortsatta planarbetet.

*Kommentar:*

*u-områden läggs in i plankartan för att skydda Nodras ledningar.*

*Markanvändning vid fastighet Torshag 5:3 ändras från transformatorstation till pumpstation för att stämma överens med aktuell markanvändning för råvattenpump.*

*Fortsatt dialog förs med Nodra kring kapaciteten i VA-nätet.*

### **Dagvatten**

Det saknas tydlig information om hur dagvattenhanteringen ska fungera inom planområdet och beräkningar som stöttar bedömningen om att reningsbehov inte föreligger. Avsnittet rörande dagvattenhantering behöver ses över i sin helhet när pågående dagvattenutredning är klar.

Nodra noterar särskilt att hänsyn behöver tas till hantering av naturvatten från högre liggande naturområdet runt planområdet så detta inte leds in i dagvattenanläggningarna inom planområdet. Möjligheter att hantera eventuella ökade flöden från framtida bebyggelse av planlagda tomter öster om planområde behöver beaktas.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen revideras utifrån dagvattenutredningen.*

*Behovet av hantering av naturvatten kommer att ses över i den pågående dagvattenutredningen.*

### **Bredband**

Nodra ABs fiber finns inom planområdet.

*Kommentar:*

*Noteras.*

## **Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**

### **Räddningstjänsten Östra Götaland**

På grund av de kommande, samt befintliga, byggnadernas tillåtna höjder och utformning, kan det bli aktuellt med utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegfordon. Det behöver tidigt i projekteringen säkerställas att förutsättningarna finns för att detta ska vara möjligt (räddningsväg, uppställningsplatser och så

vidare). Alternativt att utrymningen från de olika byggnaderna utformas för att ske utan räddningstjänstens inblandning, exempelvis i form av Tr2-trapphus.

Eftersom det i planbeskrivningen framgår att markanvändningen ”bostäder” kan innebära exempelvis gruppbestäder eller annan typ av vård är detta särskilt viktigt. Räddningstjänsten får inte enligt nu gällande byggregler utgöra den alternativa utrymningsvägen från gruppbestäder eller dylika verksamheter.

Enligt räddningstjänstens underlag finns det inte några brandposter inom planområdet. För att reda ut förutsättningar för placering av brandposter bör kontakt tas med VA-huvudman.

*Kommentar:*

*Information förs in i planbeskrivningen under rubriken ”Tillgänglighet” om att räddningstjänsten behöver kunna ställa upp sina fordon och att uppställningsplatser, räddningsväg med mera behöver finnas. I de fall detta inte kan säkerställas behöver det finnas alternativa utrymningsätt, exempelvis Tr2-trapphus.*

*Dialog förs med Nodra AB kring förutsättningar för placering av brandposter i området.*

## E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON ett lokalt samt ett regionalt elnät och för dessa anläggningar finns rättigheter. Rättigheterna kan vara grundade på inskrivna och oinskrivna servitut, ledningsrätter eller allmänna avtalsvillkor. Det lokala nätet består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar, två transformatorstationer, lågspänningsluftledning samt kabelskåp. Det regionala nätet består av en 40 kV luftledning (akt. 0581K-06/171).

Markkablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte uppföras utan ledningsägarens godkännande uppföras på närmre avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller upplag eller ändring av marknivån får ske utan godkännande från ledningsägaren.

För mellanspänningskablar som hamnar inom kvartersmark vill E.ON att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. E.ON menar vidare på att man vill ha följande text i formuleringen till planbestämmelsen: *u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsledningar.*

E.ON noterar två utlagda E1-områden i plankartan. De övre är inget som tillhör E.ON eller som de begärt. Däremot vill man ha kvar det södra, samt att deras befintliga transformatorstation centralt i planen får E1-område.

E.ON framför att av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E-områdena ska vara minst 10x10 meter. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON hänvisar till att för att kunna bibehålla kraftledningarna behöver Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följas. Markhöjden får inte förändras under eller invid kraftledningarna.

För 40 kV regionnätluftledningen yrkar E.ON på att det sätts ut ett 40 meter brett I-område i plankartan med luftledningen i mitten. E.ON föreslår följande formulering till planbestämmelsen: *I – Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.*

I god tid innan arbete i närheten av strömförande regionnätluftledning behöver kontakt tas med E.ON.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Kommentar:*

*Bestämmelsen om allmännyttiga underjordiska ledningar består. Bestämmelsen innebär att inga åtgärder som stör ledningen eller underhåll av ledningen får förekomma inom u-området. Genom att ha standardbestämmelsen skapas en enhetlig planläggning för alla detaljplaner i kommunen.*

*Bestämmelsen om allmännyttiga luftledningar innebär att inga åtgärder som stör ledningen eller underhåll av ledningen får förekomma inom l-området. Genom att ha standardbestämmelsen skapas en enhetlig planläggning för alla detaljplaner i kommunen.*

*Transformatorstationen längs med Bergakungsvägen tillhörande E.ON planläggs för E – transformatorstation. E-områdena tillhörande E.ON får en yta på 10x10 meter.*

*Ett 40 meter brett l-område införs vid luftledningen i norra delen av planområdet.*

## E.ON Navirum Energi AB

Förutsättningarna för att ansluta till fjärrvärme behöver undersökas närmare när med underlag finns tillgängligt beträffande byggnaden på grund av längre sträcka till fjärrvärmenätet.

*Kommentar:*

*Noteras.*

## Skanova nätplanering

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar:*

*U-områden med bredd på 4 meter förs in i plankartan för Skanovas ledningar.*

## Östgötatrafiken

Detaljplanen innebär en förtätning av bostadsområdet vilket är positivt ur kollektivtrafikperspektiv då underlaget för kollektivtrafik ökar. Kollektivtrafik finns idag i direkt anslutning till området genom linje 12 som har 30 minuterstrafik under hela trafikdygnet varje dag i veckan.

Östgötatrafiken avser att fortsätta trafikförsörja området med samma trafikutbud som idag. Man ser ett behov av att hållplatsen i vändslingan tillgänglighetsanpassas då den redan idag har fler än 30 påstigande.

*Kommentar:*

*Synpunkter noteras. Kommunen ser över området vid busshållplatsen och bedömer att det finns tillräcklig yta i planen för att framtida utveckling av busshållplatsen är möjlig.*

## Vattenfall eldistribution

Vattenfall eldistribution har inte elanläggningar inom planområdet och har inget att erinra.

*Kommentar:*

*Noteras.*

## Loddbynäsets samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen framför att innan detaljplanen kan godkännas måste Norrköpings kommun ovillkorligen beakta deras synpunkter, och ta fram en tydlig handlingsplan för att åtgärda befintliga problem samt hur man ämna motverka uppkomsten av nya.

### *Trafik och parkering*

De höga naturvärden som finns i området lockar många besökare året om. Under sommaren nyttjas den gamla kajen för sol, bad och lek trots att det inte finns några anpassningar för sådan aktivitet. Kajområdet korsas av Bergakungsvägen som är tillfartsvägen till Loddbynäset. Det är begränsade möjligheter till att parkera vid kajen, samfällighetsföreningen menar att det ändå ofta står parkerade bilar där vilket ofta leder till problem för den trafik som ska passera.

Samfällighetsföreningen menar vidare på att problem inte bara uppstår för de boende på Loddbynäset utan även för postutdelning, avfalls- och godstransporter, väghållningsfordon och blåljusverksamhet. De många parkerade bilarna bidrar till risk för barn och vuxna eftersom de bilarna hindrar uppsikt över lek och spel som ofta sker på vägen. Samfällighetsföreningen menar att det är olämpligt att ett område som spontant nyttjas som rekreationsplats genomkorsas av en bilväg samt tas i anspråk för bilparkering.

Samfälligheten framför att Bergakungsvägen i sin helhet bör förbehållas sådan trafik som är nödvändig och kan tillåtas inom området. Vägens status som enskild väg bör lyftas fram, och synliggöras med skyltning. Som en följd av att obehörig biltrafik inte längre skulle tillåtas så försvinner behovet av de fåtal parkeringsplatser som finns utmed vägen mot kajen. Kommunen måste ta huvudansvaret för att ordna lämplig övervakning och att felparkerade fordon bötfälls.

### *Påverkan på natur och miljö*

Samfälligheten framför att det stora antalet nya lägenheter och boende i Torshagshuset skulle innebära att många fler söker sig ut i den omgivande naturen och på Nedre Glottern. Motorbåtstrafiken på sjön kommer att öka. Man påpekar även att det förekommer trafik med förbränningsmotorer på sjön och nedskräpning i området. Vid sjön häckar bland annat fiskgjuse och storlom som är känsliga för störningar. Vid vattenrännan mellan sjön och Torshagshuset häckar bland annat forsärla och strömstare.

Sammanfattningsvis ger samfällighetsföreningen följande synpunkter:

- Nedre Glottern utsätts för stora risker redan idag och riskerna ökar betydligt ju fler människor som rör sig i och omkring sjön.
- Trafikmiljön inom planområdet behöver snarast åtgärdas. Endast fordon med tillstånd bör få trafikera Bergakungsvägen. All parkering på Bergakungsvägen mellan Torshagshuset och kajen bör starkt begränsas eller helt förbjudas av framkomlighets- och säkerhetsskäl.

- Byggrätt för nytt punkthus bör inte medges.
- Det ses som positivt att den nuvarande industrimarken föreslås omvandlas till naturmark.
- Det ses som positivt med cykelbana/gångbana och övergångsställe.

*Kommentar:*

*Befintliga grusytor längs med Katrineholmsvägen planläggs för parkering.*

*Ytan som idag nyttjas för parkering vid Nedre Glottern ändras från samrådsförslagets markanvändning som gata till natur istället. Detta dels på grund av att området ingår i vattenskyddsområde och att parkering därmed inte bör hänvisas till dessa platser på grund av eventuell risk för läckage eller liknande från fordon. Dels på grund av att tydligt hänvisa parkerade bilar till de parkeringsytorna som finns vid Katrineholmsvägen.*

*Fler boende i området bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön i närområdet. De skyddsföreskrifter som finns för nedre Glottern ska följas av alla och bedöms därför inte bli en ökad risk för vattenskyddsområdet vid inflytt av fler boende.*

*Det nya punkthus som möjliggjordes för i samrådshandlingarna tas bort till granskningen och detaljplanen medger därmed endast att befintliga byggnader finns kvar på platsen.*

## **Ericssons Bostäder**

På fastigheten Torshag 5:4 finns tre garagelängor, en i sydöstra delen och två i den nordvästra delen mot Torshagshuset. Garagen är enkla längor uppförda i mitten av 1970-talet. De båda garagelängorna närmast Torshagshuset har på plankartan angivits med rivningsförbud "r" och varsamhetskrav "k4" vilket förefaller orimligt.

Planområdets sydvästra del, naturområdet mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärrret är mycket välfrekventerat. Det används av Åby/Norrköpingsboende för rekreation, friluftsliv, promenader runt kärrret och besök till dess närområden med vandringsleder och löpspår, samt även för promenad upp mellan arbetarbostäderna via den lilla grusstigen till Nedre Glottern. Grusparkering som finns mitt emot Torshagshuset kommer enligt planen försvinna på grund av blivande gång/cykelväg. Därutöver finns även den mera välfrekventerade grusparkeringen utmed Katrineholmsvägen mitt emot arbetarbostäderna på Katrineholmsvägen 48-52 i direkt anslutning till busshållplatsen. Dessa parkeringsplatser används mycket flitigt för besökare till området och även som pendlarparkering för en del som bor något utanför samhället och istället väljer bussen in till Norrköpings centrum.

I planförslaget verkar grusparkeringsytorna vid busshållplatsen ligga inom naturmark och riskerar därmed att inte längre kunna användas för parkering. Ett



borttagande verkar onödigt då det knappast har någon menlig inverkan på naturområdet och marken dessutom sedan länge är ianspråktagen för parkering.

Det är önskvärt att båda grusparkeringsytorna kan bevaras. Den närmast Torshagshuset genom att gång- och cykelvägen flyttas in cirka 5-10 meter mot naturområdet.

Vidare framhålls önskemål om fler övergångsställen på Katrineholmsvägen. Det är många personövergångar vid vägen, bland annat från och till busshållplatsen och sjön Nedre Glottern. Om det blir för mycket med tre övergångsställen inom planområdet så är dock de två föreslagna övergångarna av störst vikt.

*Kommentar:*

*Varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud på garagelängorna tas bort då dessa blivit felaktigt ditsatta och längorna enligt kulturmiljöunderlag inte besitter några värden. Den komplementbyggnad som finns i mitten av området får en varsamhetsbestämmelse i enlighet med komplettering av kulturmiljöunderlaget.*

*Grusparkeringen mitt emot arbetarbostäderna regleras i plankartan till parkering för att fortsatt kunna möta behovet av pendlarparkering.*

*Yta för parkering i västra delen av planområdet förs in för att skapa förutsättning för besökare till naturområdet att parkera.*

*Exakt var och hur många övergångsställen som kommer finnas vid Katrineholmsvägen inom planområdet bedöms i fortsatta projekteringen och är inget som regleras på plankartan.*

## **Berörda - fastighetsägare och andra**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

### **Synpunktsförfattare 1 (120)**

Fastighetsägarna framför att utvecklingen av området inte kan bedömas ha en låg omgivningspåverkan. Man menar att utvecklingen kommer ha en stor omgivningspåverkan både gällande biltrafik och ökat tryck på området kring Nedre Glotterns inlopp.

Det finns redan idag obebyggda tomter i närområdet som om de i framtiden realiserar också kommer ha en stor påverkan på närområdet. Med det i beaktande ska det inte ökas med ytterligare bostäder då det har en kraftig negativ påverkan på områdets karaktär och dess miljö. Man hänvisar till att kommunen tidigare ställt sig negativ till ny detaljplan för Loddbynäset med argument att det är en känslig miljö och ytvattentäkt som man inte vill ska exploateras mer.

Fastighetsägarna framför att utöver nu aktuell detaljplan vid Torshag 5:5 med närområde så planeras det byggas ytterligare fastigheter vid gamla brandstationen, dessa har inte vägts in i miljöpåverkan. Dessa fastigheter är redan godkända och behöver vägas in.

Vidare påpekar fastighetsägarna att varje hushåll antas ha minst en bil och ställer sig frågande till var alla bilar ska få plats. Till besökare till de boende kommer det inte att finnas några extra parkeringsplatser. Likaså planeras det för att öppna någon form av verksamhet som exempelvis café som i sig kan öka antalet besökare ytterligare.

Bergakungsvägen är den enda tillfartsvägen till Loddbynäset och det är därför viktigt att räddningstjänst och annan blåljusverksamhet kan ta sig fram obehindrat. Det finns idag 80-tal fastigheter på Loddbynäset där många har mer än en bil, till detta tillkommer varubud, hantverkare, sophämtning med mera. Under sommaren men även vintertid kan det stå flera bilar parkerade utmed vägen som begränsar framkomligheten. Fastighetsägarna framför att Norrköpings kommun gjorde ett försök med att sätta upp skyltar om parkeringsförbud som sen revs ner och att kommunen efter det inte gjort något åt situation med parkering. Dessutom kommer den grusparkering som finns nedanför Torshagshuset, längs med Katrineholmsvägen, att försvinna till förmån för gång- och cykelväg.

Man ställer sig positiv till gång- och cykelväg samt övergångsställen vid Katrineholmsvägen men parkeringsplatserna behöver ersättas på något vis.

Vidare framförs att kajen idag är en "spontan" badplats men att dess placering inte är optimal för bad och lek. Det förekommer ofta bad och lek från bron samt på vägen utan att så stor hänsyn tas till att det är en genomfartsled till bostadsområdet. På området och bort mot Loddbynäset är det privat väg och förbjuden parkeringszon som skulle kunna utökas ner till Katrineholmsvägen för att förhindra trafikkaoset. Istället skulle kommunen kunna anordna bättre parkeringsplatser längs med Katrineholmsvägen. Man menar vidare på att kommunen inte borde hänvisa till platsen som en badplats utan att man istället borde hänvisa till allmänna, mer lämpligt utformade badplatser.

Fastighetsägarna menar att det redan idag är problem med motorbåtstrafik i den del av sjön som omfattas av förbud samt att nedskräpningen i området blivit värre. Vidare menar man på att det är sannolikt att fler boende i området kommer öka antalet besökare samt antalet båtar/kanoter i området utan att det finns mark att lägga upp dessa på. Marken från kajen till skjutbanan är idag nedskräpad och hårt ansträngd av antalet båtar/kanoter. Ett sätt att få bukt med problemet framförs vara att införa förbud mot förbränningsmotorer på hela sjön, dels för att det är dricksvattentäkt och dels för att värna om djurlivet.

Med hänsyn till ovan nämnda synpunkter motsätter sig fastighetsägarna att det byggs nya bostäder utöver dagens befintliga. Fastighetsägarna lägger även till att nytt punkthus i bruksområdet skulle ändra områdets karaktär och förstöra den befintliga bruksmiljön på negativt sätt. Vidare påpekar man att den skogsdunge som finns vid platsen för nytt punkthus då skulle försvinna.

Fastighetsägarna föreslår istället för bostäder att Torshagshuset istället skulle utvecklas till företags hotell. Detta skulle kunna ha ett mindre miljöpåverkan på

närområdet. Bland annat skulle biltrafiken bli mer begränsad till vissa tider på dygnet samt dagar till skillnad från om det blir bostäder.

Vidare har fastighetsägaren synpunkter på hur kommunen tänkt gällande skola och förskoleverksamhet som inte känns genomtänkt med tanke på den ökning av bostäder som planeras då många nyinflyttade kan vara barnfamiljer. Vidare lyfts att trafiken är ett stort problem redan idag vid Åbymoskolan och dess närområde. Man menar att det är alldeles för lång för att de yngre barnen ska kunna gå själva till Åbymoskolan och att det gynnar alla om barnen har nära till förskola och skola.

Sammanfattningsvis framförs:

- Positivt att befintliga byggnader rustas upp och förvaltas men motsätter sig ändamålet bostäder och att det istället bör bli företagshotell.
- Punkthus/nybyggnation skulle förstöra befintlig bruksmiljö och områdets karaktär. Ingen nybyggnation bör tillåtas.
- Positiva till gång- och cykelbana samt övergångsställe. Grusparkeringarna längs med Katrineholmsvägen som försvinner till förmån för gång- och cykelvägen måste ersättas.
- Man ställer sig frågande till hur byggtrafiken ska hanteras under arbetets gång då Bergakungsvägen är enda tillfartsvägen till Loddbynäset.
- Fler boende kommer medföra ökning av antalet båtar och kanoter. Risk för ökad motorbåttrafik och risk för ökad nedskräpning. Det kommer ha negativ miljöpåverkan. Det finns även rödlistade fåglar inom området att värna om så som Storlom och Fiskgjuse.
- Kommunen har tidigare varit negativ till ny detaljplan för Loddbynäset med argument att det är känslig miljö och ytvattentäkt. I befintlig detaljplan finns obebyggda tomter som om de realiserats kommer ha en stor påverkan på närområdet. Med det i beaktande ska det inte ökas med ytterligare bostäder då det har kraftig negativ påverkan på områdets karaktär och miljö.
- Positivt att man bevarar och vill skudda naturen med det som klassas som ”natur” i förslaget.

*Kommentar:*

*Omvandlingen av industribyggnader till bostäder bedöms inte medföra en negativ påverkan på naturmiljön och värden som finns på platsen. Nya boende ska följa de skyddsföreskrifter som finns för vattenskyddsområdet och bedöms därmed inte medföra risk.*

*Det punkthus som samrådshandlingarna möjliggjorde för tas bort till granskningen och detaljplanen möjliggör därmed för färre boende i området vilket bedöms medföra att risken för att störa naturvärden på platsen minskar.*

*Detaljplanen omvandlar ett redan exploaterat område till skillnad från ifall kommunen skulle ta fram en ny detaljplan för ett oexploaterat område vilket skulle kunna medföra risker för naturvärden som finns vid den oexploaterade marken.*

*Detaljplanens bedömning om miljöpåverkan utgår från nu aktuell detaljplan.*

*Parkering för boende och verksamheter inom planområdet ska lösas inom fastigheten. Parkering för boende kommer att ske i Torshagshuset och befintliga garagelängor.*

*För att tydliggöra att parkering inte bör ske vid Nedre Glottern på grund av vattenskyddsområde samt smal väg kommer ytan som idag används för parkering att istället få markanvändningen natur. Den grusyta som idag finns vid Torshagshuset planläggs som parkering för att ge möjlighet för besökare till området att parkera sin bil.*

*Enligt prognoser och beräkningar så ska kapaciteten i skola och förskola vara tillräckligt för att möta behovet även vid genomförd detaljplan.*

*Frågan om byggtrafik bedöms kunna lösas inom fastigheten. Genom att ta bort möjligheten till byggnation av punkthus bedöms risken med mycket byggtrafik vid Bergakungsvägen minskas.*

## Synpunktsförfattare 2 (119)

Fastighetsägaren framför att det är bra att Torshagshuset tas omhand, renoveras och bevaras så att det inte förfallet men anser att ett 6-våningshus inte passar in i bruksmiljön.

Att bygga om Torshagshuset till cirka 90 lägenheter och på sikt bygga ett 6-våningshus ger en stor ökning av antalet boende, särskilt tillsammans med de redan beslutade bostäderna vid Katrineholmsvägen/Konsumvägen. Det kommer medföra ytterligare belastning på naturen i närmaste omgivningarna samt sannolikt även en ökad båttrafik. Det framförs att det redan idag förekommer motorbåtstrafik där det är förbjudet och man ser en stor risk att detta kommer att öka vid en så stor ökning av antalet bostäder. Man anser att Nedre Glottern som vattenskyddsområde behöver skyddas från en ökad belastning och håller inte med om att den planerade utbyggnation endast skulle ha en ringa påverkan.

Vidare framförs att den övre delen av planområdet redan idag är hårt belastad av badgäster på sommaren. Då Bergakungsvägen är den enda tillfartsvägen till Loddbynäset innebär det att alla boende måste passera badgästerna, vilket redan idag innebär en risk för både trafikanter och badande. Då många badande kommer med bil och parkerar i nära anslutning till badet är det ofta trångt och framkomligheten begränsad. Det innebär en stor risk för att blåjustrafik och

annan nyttotrafik till området har svårt att ta sig fram. En förtätning av bostäder i närområdet kommer sannolikt öka belastningen även där.

*Kommentar:*

*Byggrätten som föreslogs i samrådshandlingarna tas bort ur planförslaget till granskning.*

*Det finns skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet som ska följas vid området och fler boende bedöms inte medföra ökad risk för att dessa föreskrifter inte följs.*

*För att tydliggöra att parkering inte bör ske vid Nedre Glottern på grund av vattenskyddsområde samt smal väg kommer ytan som idag används för parkering att istället få markanvändningen natur. Den grusyta som idag finns vid Torshagshuset planläggs som parkering för att ge möjlighet för besökare till området att parkera sin bil.*

### Synpunktsförfattare 3 (117)

Fastighetsägaren framför att det skett en förändring på Torshagshuset med bland annat renovering av fönster och fasaden som anses har genomförts utan att det industriella- och kulturhistoriska värdet påverkats negativt. I detaljplanen föreslås vidare förändring genom att balkonger får tillskapas. De föreslagna balkongerna kommer att förändra värdet av fastighetens utseende som industribyggnad, men torde ändå kunna motiveras genom de fördelar som erhålls ur boendesynpunkt.

Fastighetsägaren framför att utöver de bostäder som ska inrymmas i Torshagshuset föreslås en byggrätt för ett nytt flerbostadshus med sex våningar på området bakom Torshagshuset. En tillkommande nybyggnation på det gamla industriområdet kommer att starkt negativt påverka den gamla historiska industriella kulturmiljön och bör inte medges.

Fastighetsägaren påpekar ändringen från industrimark till naturmark i detaljplan och framför att det förslaget är mycket positivt och välkommet.

Norr om planområdet finns cirka 80 fastigheter som ingår i Loddbynäsens samfällighetsförening. De boende här är hänvisade till att använda Bergakungsvägen för att ta sig till och från sina fastigheter. I flera fall har dessa hushåll mer än en bil. Förutom trafiken från boende tillkommer trafik för besökare, hantverkare, varutransporter, postutdelning och sophantering. Vägen används även för trafik till Nodras vattenverk.

En begränsad yta i anslutning till Nedre Glottern används idag av besökare för sol, bad, lek och andra aktiviteter. Det förekommer aktivitet på båda sidor Bergakungsvägen på denna plats. Ytan begränsas förutom av vägen även av parkerade fordon parkerade på den av kommunen markerade p-platsen. Efterfrågan på parkeringsplatser framförs vara större än vad som kan tillgodoses inom p-platsområdet. Fastighetsägaren framför vidare att när parkeringsplatserna inte räcker till parkerar bilburna besökare utanför parkeringsplatsen och på båda sidor vägen. Den stora andelen parkerade bilar begränsar därmed ytor som kan

användas för lek och bad och försvårar framkomligheten i området som kan påverka insatser från räddningstjänst och andra utryckningsfordon. Detta är inte optimalt.

Fastighetsägaren menar att trafikmiljön vid badplatsen redan idag innebär stora säkerhetsproblem. Det är därför en brist att förslaget till detaljplan inte närmare analyserar de säkerhetsmässiga konsekvenserna av det utökade liv och rörelse som följer av att även boende från planerade hundratalet nya bostadslägenheter kan förväntas besöka området.

Fastighetsägaren framför att planerade anslutningen av gång- och cykelväg utmed Katrineholmsvägen fram till Bergakungsvägen kommer innebära att fler oskyddade gående och cyklister än idag kommer att använda Bergakungsvägen för att nå naturområdena kring Nedre Glottern. Tillkomsten av nya bostäder i Torshagshuset medför att fler personer kommer att ta den redan idag hårt frekventerade ytan kring utloppet i anspråk för lek och bad. De åtgärder som kommunen redan vidtagit i syfte att förbättra trafikmiljön har ignorerats och till viss del saboterats.

Fastighetsägaren menar att för att om möjligt komma till rätta med problemen borde endast sådan trafik som är nödvändig tillåtas inom området. Vägens status som enskild väg bör lyftas fram. Detta bör förtydligas med skyltning i början av Bergakungsvägen. Vid borttagande av trafik på vägen kan de befintliga parkeringsplatserna längs med vägen tas bort och istället ge utrymme för rekreation.

Som kompensation för de parkeringsplatser som försvinner bör kommunen iordningsställa en ny och säkrare parkeringsplats för de bilburna besökarna till området. Fastighetsägaren förslår söder om Katrineholmsvägen som en ändamålsenlig plats.

Sammanfattningsvis anser fastighetsägaren att:

- byggrätt för flerbostadshus med 6 våningar inte bör medges.
- Det är positivt att ned nuvarande industrimarken föreslås omvandlas till naturmark.
- Trafikmiljön inom planområdet behöver åtgärdas. Endast fordon med tillstånd med få trafikera Bergakungsvägen.
- En ny besöksparkering bör anordnas utmed Katrineholmsvägen inom fastighet Ättetorp 2:1.

*Kommentar:*

*Den nya byggrätt som föreslogs i samrådshandlingarna tas bort ur detaljplanen till granskningen.*

*För att tydliggöra att parkering inte bör ske vid Nedre Glottern samt för att undvika att hänvisa parkering till vattenskyddsområde planläggs den yta som idag används som parkering till naturmark. Vid Katrineholmsvägen planläggs det för parkering för att möta behovet av parkeringsplatser för besökare till området.*

#### Synpunktsförfattare 4 (114)

Fastighetsägarna framför att Loddbynäset och anslutande vatten- och skogsområdet är uppskattade av både boende och besökare. Man har synpunkter på att detaljplaneförslaget enbart tar sikte på boende och parkering för boende och inte konsekvensen av att många fler personer kommer vilja vistas på sjön och i naturen omkring.

Fastighetsägarna framför önskemål om anordnad parkering för allmänhetens besökare med minst 15 platser. Man menar att området lockar besökare oavsett årstid och att detta medför att bilar parkeras på båda sidor av vägen. Framkomligheten begränsas kraftigt för personbilar och större fordon som exempelvis utryckningsfordon som inte kan passera. Detta upplevs som en risk eftersom vägsträckan är den enda tillfarten till Loddbynäset.

Vidare framför fastighetsägaren önskemål om anordnad badplats för allmänheten väster om bron och vattenintaget. De flesta som kommer för att bada gör det i anslutning till bron och friskvattenintaget. Det saknas förutsättningar för en säker badplats och markutrymmet är så litet att folk sitter och ligger på eller strax intill vägen vilket medför risker. Man ställer sig även undrande till om platsen är lämplig för badplats på grund av vattenintaget.

Fastighetsägaren framför att det kan bli ökat besvär och ökade kostnader för boende på Loddbynäset på grund av ökande biltrafik. Det är redan idag många som parkerar bilar på olämpliga platser på Loddbynäset och utan skäl åker runt på samfällighetens vägar.

Vidare lyfts en oro för ökad motorbåtstrafik på Nedre Glottern. Områdets karaktär av friluftsområde med rikt djurliv, strövområden och naturreservat ligger inte i linje med den ökade belastning i form av båttrafik som kan bli verklighet med så många fler boende i närområdet.

Fastighetsägaren menar på att det saknas plats för ännu fler uppdragna båtar på allmän yta i närheten av detaljplaneområdet. Man menar vidare på att många nya boende kommer vilja ha möjlighet att ta sig ut på sjön i egen båt vilken också ska ha plats vid strandkanten och förvaras under vinter. Fastighetsägaren framför att boende på Loddbynäset ser en risk för att fler båtar anläggs vid Loddbynäsets strandremsa.

Fastighetsägaren lyfter även att nybyggnation av ett 6 våningar högt bostadshus faller utanför ramen om att "skapa skydd för bebyggelse och miljöns kulturhistoriska värden samt bevara intilliggande skogsmark som natur". Det passar inte in och skulle bli ett allt för dominerande inslag i miljön.

*Kommentar:*

*Yta för parkering vid Katrineholmsvägen infogas i plankartan för att skapa parkeringsmöjlighet för besökare till området.*

*Det finns i dagsläget inga planer på att skapa en anordnad badplats i området och möjlighet till detta tas därför inte med i detaljplanen.*

*Detaljplanen bedöms inte medföra betydande ökning av trafik och parkerade bilar på Loddbynäset. De boende som ges möjlighet för i detaljplanen kommer att ha sina parkeringar inom fastigheten.*

*Det finns skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet som bland annat tydliggör att motorbåtstrafik inte får ske överallt. Övrig båttrafik styrs inte i dagsläget.*

*Generellt gäller att det krävs bygglov för upplag om det inte gäller högst två båtar i anslutning till en- och tvåbostadshus. Ett sådant upplag kan även kräva strandskyddsdispens eftersom det kan påverka allmänhetens tillgång till strandlinjen. På grund av detta bedöms risken för att fler båtar ska läggas upp på land i området som liten och som något som inte får ske utan bygglov.*

*Det nya punkthus som samrådsförslaget möjliggjorde för tas bort till granskningen och ingen ny byggrätt medges därmed inom planområdet.*

### Synpunktsförfattare 5 (110)

Fastighetsägarna framför att ett 6-våningshus och 100 lägenheter skulle vara förödande för både miljön, skogen, djurlivet och den relativt lilla skogssjö som finns i området. Man menar att det är oansvarigt av kommunen att lägga fram förslaget på detaljplan.

Fastighetsägarna motsätter sig kommunens bedömning att ombyggnationen innebär en låg omgivningspåverkan.

Man menar vidare på att genom att bygga ett 6-våningshus kan skyddet för de kulturhistoriska värdena inte skyddas så som kommunen skriver i planbeskrivningen. Dessutom kommer äldre ek solitär tvingas att avverkas då 6-våningshuset planeras att byggas på denna plats. Byggnaden skulle även innebära sprängning av bergskullen som finns och man skulle för all framtid förstöra den miljö som idag finns i området.

Fastighetsägarna framför att med 100 lägenheter skulle det bli högre tryck kring Glottern med känslig miljö och vattenskyddsområde och skogen som naturreservat. Det finns redan idag problem med stort tryck vid Glottern med folk både från Åby och Norrköping samt långväga husbilar som kommer till platsen. Badplatsen är liten och en del tar vägen i anspråk att ligga och sola på och där boende försöker ta sig fram. Det har även varit problem med nedskräpning i området. Man menar vidare på att man redan idag kan se att mäklarföretag marknadsför lägenheter där man visar den lilla badplatsen vid Nedre Glottern som möjlig badplats.



Vidare framförs att många som inte bor i Loddbynäset har lagt ut båtar runt om Glottern där man inte tar hand om sina båtar. Med ytterligare bostäder i denna miljö kommer trycket bli ännu större och Glottern som ytvattentäkt skulle riskera att förstöras. Man lyfter även in att det kommer byggas bostäder vid gamla brandstationen en liten bit från detaljplaneområdet.

Motorbåtstrafiken framförs riskera öka vid nya boenden vilket inte är bra för vatten, miljö eller djurlivet. Det finns känsliga fåglar så som Storlommen och Fiskgjusen. Storlommen och Fiskgjusen som häckar intill fastigheten är rödlistade arter. Med så många nya boende i området skulle den rödlistade Storlommen och Fiskgjusen hotas.

Fastighetsägarna framför att det idag är många som åker med motorbåt på sjön trots förbud. Vid ökat tryck från fler boende kommer risken för föreningar öka vid denna känsliga ytvattentäkt.

Den planerade byggnationen kommer innebära ökat tryck på Bergakungsvägen som är enda tillfartsvägen till Loddbynäset. Vid själva byggnationen skulle det bli mycket tung trafik på vägen och den riskerar att blockeras. Det finns idag problem med att besökare under sommaren kommer till området för att bada, vandra och vara ut på sjön. När det är fullt på den lilla parkering som finns ställer man sig på båda sidor vägen vilket blivit stort problem med boende, ambulans, brandbil och räddningstjänst som behöver komma in mot Loddbynäset.

Fastighetsägarna framför att det istället borde bli företagshotell i Torshagshuset som då skulle undvika det ökade trycket i området.

Enligt detaljplanen ska den stora parkeringsytan som finns intill Katrineholmsvägen tas bort. Detta kommer medföra större problem när gäster till vandringsleder samt badande besökare vid Nedre Glottern kommer försöka få plats utmed Bergakungsvägen vilket ytterligare kommer öka riskerna att räddningstjänst inte kan ta sig förbi.

*Kommentar:*

*Det nya punkthus som samrådsförslaget möjliggjorde för tas bort till granskningen och ingen ny byggrätt medges därmed inom planområdet.*

*Fler boende i området bedöms inte medföra betydande påverkan för naturområdena och dess värden runt om.*

*Vattenskyddsområdet innebär att det finns skyddsföreskrifter för området för exempelvis vilken typ av båttrafik som får ske på sjön. Detta bedöms medföra att risken för vattenskyddsområdet inte är betydande på grund av fler boende i området.*

*I och med att det nya punkthuset inte längre möjliggörs för i detaljplanen bedöms stor del av byggtrafiken i området lokaliseras till Torshagshuset. Byggtrafiken kommer behöva ta hänsyn till den trafik som finns utmed gatorna idag.*

*För att möta parkeringsbehovet som finns för besökare till området planläggs det för parkeringar vid Katrineholmsvägen.*

### Synpunktsförfattare 6 (103)

Fastighetsägarna framför oro för att Bergakungsvägen kommer bli väldigt trafikerad. Det är redan idag trångt i kurvan och backen upp mot kajen. Under sommaren är det många som parkerar längs med vägen och det är ofta svårt att passera vilket uttryckningsfordon påkallat uppmärksamhet kring. Om det tillkommer ett 100-tal nya bilar som hör till fastigheten Torshag 5:5 ser man ett kaos framför sig. Under vintern är det halt i backen och svårt att mötas vilket man har svårt att se en lösning på.

Man framför vidare att det är bra att man planlägger för natur istället för industri.

Det planerade huset med 6-våningar ställer man sig tveksamma till då det inte passar in i miljön. Det kommer även innebära ytterligare boenden och bilar. Många som är bosatta i området har med än en bil per familj på grund av pendlingsavstånd.

*Kommentar:*

*Nya boendes parkeringar ska lösas inom fastighet och bedöms därmed inte bidra till ökade parkeringsproblem längs med Bergakungsvägen.*

*Den nya byggrätten som möjliggjordes för i samrådsförslaget tas bort ur detaljplanen till granskning,*

### Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

### Synpunktsförfattare 7 (113)

Det framförs att huvudmannaskapet för allmänna platser inom detaljplaneområdet bör framgå på plankartan. Det framgår i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt, men en sådan avgörande detalj bör noteras på plankartan.

*Kommentar:*

*Huvudregeln i plan- och bygglagen är att det är kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser och huvudmannaskapet regleras då inte på plankartan. I de fall kommunen bestämmer att det ska vara enskilt huvudmannaskap ska detta regleras på plankartan. Eftersom det är kommunalt huvudmannaskap i planområdet regleras inte huvudmannaskapet med bestämmelse på plankartan.*

### Synpunktsförfattare 8 (112)

Fråga om ifall kommunen kommer att ordna till badet vid Glotterna med större ytor och en brygga samt vandringsleder vid Glottern.

*Kommentar:*

*Det finns idag inte några planer på att utveckla badet vid Nedre Glottern.*

*Det finns i dag planer på att utveckla området med bättre entréer och leder men det finns ingen tidsplan än på när arbetet med detta ska ske.*

## Allmänt samrådsmöte

Sammanfattning av synpunkter som lämnades vid mötet och ungefärligt antal person som deltog.

Under samrådsmötet som genomfördes så framkom synpunkter om att punkthuset inte passar in i området. Det framkom synpunkter om att punkthuset borde tas bort helt ur planen och synpunkter om att höjden på punkthuset borde sänkas.

Det framgick även att det idag är problem längs med Bergakungsvägen med att många bilar parkerar på sätt som hindrar framkomligheten.

Övriga synpunkter var positivt inställda till att befintliga byggnader tas om hand och får ny användning i form av bostäder. Flera av de som besökte samrådsmötet menade på att det blir en bra omvandling av området.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Fanny Germer  
planarkitekt