

Planbeskrivning

2023-10-02
Rev. 2024-01-26

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



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2024-03-25, § 48

Laga kraft: 2024-04-29

Genomförandetidens sista dag: 2029-04-29

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av fastigheten Torshag 5:5 inom Torshags fabriksområde i Åby från industri till i huvudsak bostäder med blandade centrumfunktioner och verksamheter med låg omgivningspåverkan.

Vidare syftar detaljplanen till att skapa skydd för bebyggelsen och miljöns kulturhistoriska värden samt bevara intilliggande skogsmark som natur. Detaljplanen möjliggör för en ny gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen.

Översiktsplan för landsbygden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017) anger att Åby är en prioriterad utvecklingsort för bebyggelse-, verksamhets- och serviceutveckling. Detaljplaneläggningen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Detaljplanen möjliggör för cirka 80 nya bostäder.

Frågor som behöver beaktas särskilt är kulturmiljö och dagvattenhanteringen inom planområdet.

Genomförandet av detaljplanen innebär att kostnader för utbyggnad av gång- och cykelväg uppstår.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1. Inledning	5
1.1. Planhandlingar	5
1.2. Om detaljplaner	5
2. Planens huvuddrag	7
2.1. Planområdet	7
2.2. Planens syfte och bakgrund	10
2.3. Planförslag	10
3. Tidigare ställningstaganden	13
3.1. Översiktsplaner	13
3.2. Riksintressen	14
3.3. Strandskydd	15
3.4. Övriga skyddsområden	17
3.5. Gällande detaljplaner	18
3.6. Övriga kommunala beslut	20
3.7. Mark- och vattenanvändning	22
3.8. Bebyggelseområden	22
3.9. Mark och natur	36
3.10. Friytor	41
3.11. Gatunät, trafik och parkering	43
4.6. Störningar, hälsa och säkerhet	47
4.7. Teknisk försörjning	63
5. Genomförande av detaljplanen	71
5.1. Tidplan	72
5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	72
5.3. Genomförandetid	73
5.4. Genomförande inom allmän plats	74
5.5. Genomförande inom kvartersmark	74
5.6. Kommunens marktilldelning	74
5.7. Mark- och avtalsfrågor	74
5.8. Tekniska utredningar	74
6. Genomförandets konsekvenser	75
6.1. Inverkan på miljön	75
6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser	75
6.3. Ekonomiska konsekvenser	77
6.4. Sociala konsekvenser	79
6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet	79
7. Medverkande	80
7.1. Tjänstemän	80

Referenser.....	81
Utredningar för detaljplanen	81
Kommunala handlingar och riktlinjer	81
Övriga referenskällor.....	82

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plankartan är juridiskt bindande.

1.2. Om detaljplaner

Vad är en detaljplan?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

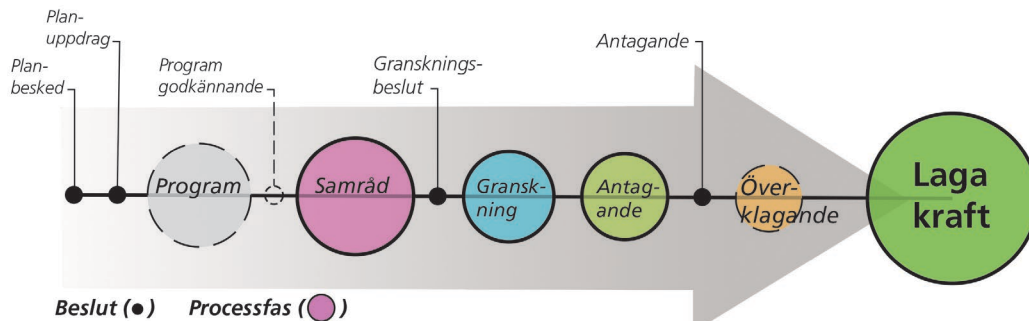
Planprocessen

En ansökan kommer in till kommunen om ny eller ändrad detaljplan. Sökande kan vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att detaljplaneprocessen ska påbörjas behöver samhällsplaneringsnämnden besluta om att ge den sökande ett positivt planbesked och sedan även ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny eller ändrad detaljplan.

I början av detaljplanearbetet väljer kontoret vilket förfarande detaljplanen ska handläggas med, standardförfarande eller utökat förfarande. Under vissa förutsättningar kan även detaljplanen handläggas med begränsat standardförfarande. Val av förfarande görs efter ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Denna detaljplan upprättas enligt nedan angivna förfarande.

Utökat förfarande

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen genomgår flera faser som sker enligt beskrivning nedan och figur 1.



Planprocessen

Utökat förfarande

Figur 1. Planprocessen, Utökat förfarande.

Samråd

I ett första förslag till en ny detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, kommunala lantmäterimyndigheten, andra kommunala och statliga instanser, fastighetsägare och boende som berörs. Här finns då möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

Granskning

Efter samråd bearbetas planförslaget innan den tas upp i samhällsplaneringsnämnden för beslut om granskning. När förslaget sedan är ute på granskning finns det ytterligare ett tillfälle att lämna in skriftliga synpunkter.

Antagande

Det slutliga planförslaget tas upp för beslut om antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller av samhällsplaneringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige.

Överklagande

När en detaljplan har antagits och offentliggjorts kan den som är berörd av detaljplanen överklaga kommunens beslut. Skriftliga synpunkter måste dock ha lämnats under samrådstiden och/eller granskningstiden och synpunkterna ska inte heller helt eller delvis ha blivit tillgodosedda.

Laga kraft

En detaljplan vinner laga kraft om ingen har överklagat beslutet om att anta detaljplanen eller om samtliga överklaganden avslås. Länsstyrelsen ska inte heller ha valt att överpröva beslutet.

2. Planens huvuddrag

2.1. Planområdet

Planområdet omfattar Torshags fabriksområde som ligger i norra delen av Åby längs Katrineholmsvägen och angränsar till Loddbynäset. I norr gränsar planområdet till sjön Nedre Glottern, i öst och väst till skogsområde och i söder till Torshagskärrret, se figur 2.



Figur 2. Till vänster syns planområdet och dess omgivning. Planområdet är inringat med en röd linje. Till höger syns en översiktskarta över Åby och planområdes placering. Bild: Norrköpings kommun.

Planområdet är delvis bebyggt, där större delen av byggnaderna har koppling till den textilindustri som funnits på platsen från 1840 till 1960-talet. Från den första verksamhetstiden finns bevarat fyra flerfamiljshus för arbetarfamiljer, och ett magasin, se figur 4. De kvarvarande byggnaderna är till största del från 1900-talet, se figur 3. Planområdet omfattar ett obebyggt skogsparti som idag är planlagt med industri. Idag finns en regleringsdamm med dammsäkerhetsklass B som har en vattendom, vid Nedre Glotterns utlopp, ett av Nodra AB:s vattenverk och bostäder inom planområdet. Området är beläget 1,5 kilometer norr om Åby centrum, se figur 2.



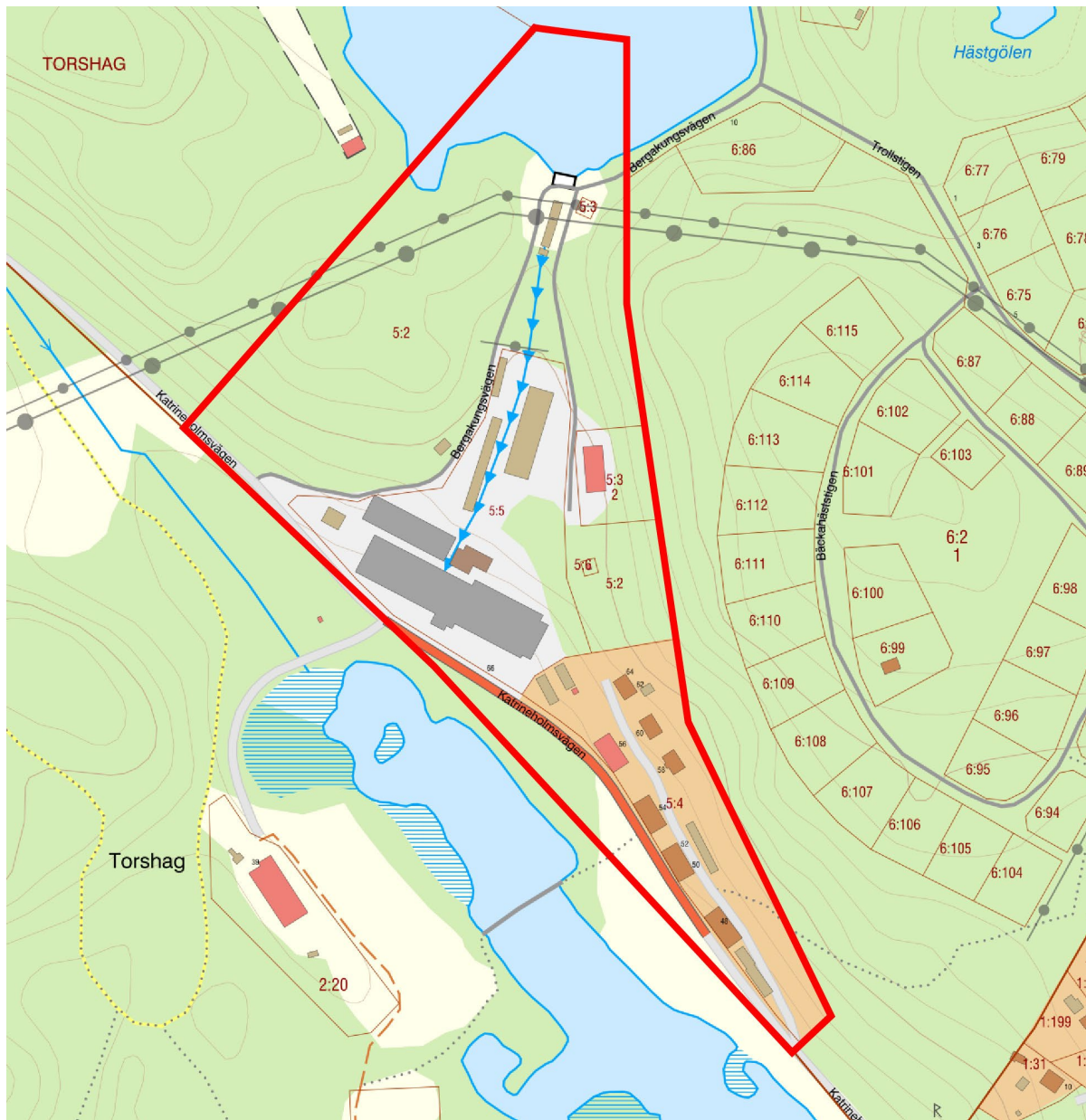
Figur 3. Bilden visar större delen av fabriksbebyggelsen inom fastigheten Torshag 5:5. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 4. Bilderna visar del av fastigheten Torshag 5:4 med arbetarbostäderna och magasin. Bilder: Norrköpings kommun.

Det finns sex fastigheter inom planområdet; Torshag 5:2 till och med 5:6 samt Ättetorp 2:1. Ättetorp 2:1 samt Torshag 5:2 till och med 5:4 som ägs av kommunen, för Torshag 5:4 finns en privat tomträttsinnehavare. Torshag 5:5 ägs av Torshag Fastighets AB och Torshag 5:6 ägs av E.ON Energidistribution AB, se figur 5. Planområdet är cirka 10 hektar (100 000 kvadratmeter), där fastigheten Torshag 5:5 är cirka 1,8 hektar. Det finns flera ledningsrätter

och servitut som belastar fastigheterna inom planområdet, se mer under avsnitt 6.2
Fastighetsrättsliga konsekvenser.



Figur 5. Fastighetskartan med planområdesgräns. Karta: Norrköpings kommun.

2.2. Planens syfte och bakgrund

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av fastigheten Torshag 5:5 inom Torshags fabriksområde i Åby från industri till i huvudsak bostäder med blandade centrumfunktioner och verksamheter med låg omgivningspåverkan.

Vidare syftar detaljplanen till att skapa skydd för bebyggelsen och miljöns kulturhistoriska värden samt bevara intilliggande skogsmark som natur. Detaljplanen möjliggör för en ny gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen.

Planens bakgrund

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten Torshag 5:5, år 2016. Sedan dess har fastighetsägaren genomfört en omsorgsfull restaurering, ombyggnad, men framförallt ett omhändertagande av omgivande byggnader och miljö från att förstöras. Torshag fastigheter AB ansökte om en planändring från industriområde till bostadsområde hösten 2017. De planerar att tillskapa bostäder, kontor, centrumverksamhet såsom, gym, restaurang eller café och lager och garage i huvudbyggnaderna samt verkstäder för hantverkare.

Planarbetet inleddes som en byggherredriven detaljplan våren 2020 med endast fastigheten Torshag 5:5 inom planområdet. Under arbetets gång har detaljplanearbetet ändrat inriktning och omfattning vilket medfört att kommunen nu själv utför arbetet med detaljplanen. Nu ingår även hela gällande detaljplan det vill säga, hela Torshags fabriksområde, i planarbetet.

2.3. Planförslag

Den industrihistoriska kulturmiljön i Torshag som detaljplanen omfattar är både unik och har höga kulturhistoriska värden och utgör ett påtagligt allmänt intresse att bevara.

I avsnitten *2.3 Planförslag*, *3.8 Bebyggelseområden och Kulturmiljö* presenteras planförslaget med förändringar, konsekvenser och hur platsens kulturhistoriska värden ska skyddas i varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud, skyddsbestämmelser och utformningskrav. Eftersom detaljplanen handlar mycket om att skydda kulturmiljön och samtidigt utveckla befintlig bebyggelse går avsnitten bitvis in i varandra, se figur 6.

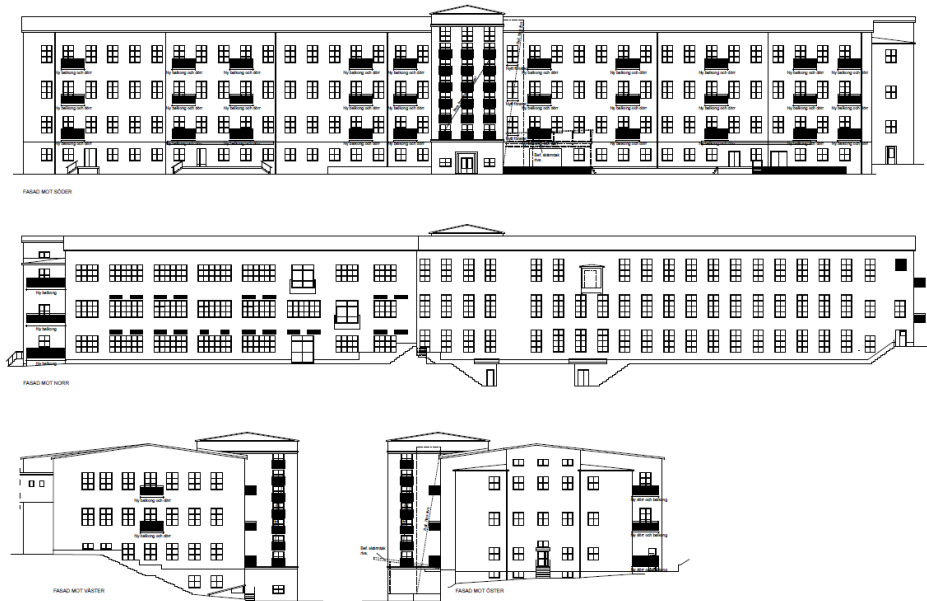
Detaljplanen möjliggör för en omvandling av industrifastigheten Torshag 5:5 till blandad användning med i huvudsak bostäder med inslag av centrumverksamheter och verksamheter med låg omgivningspåverkan. Cirka 80 nya lägenheter tillskapas inom området. Inom fastigheten Torshag 5:5 rustas samtliga befintliga byggnader upp och får nytt innehåll.

Visionen



Figur 6. Bildkollaget visar den monumentala byggnaden Torshaghuset. Torshaghuset är den byggnad som kommer omvandlas till mestadels bostäder men planläggs för att kunna utvecklas brett. Garage och gym i bottenvåningen ut mot Katrineholmsvägen. Bild: Norrköpings kommun.

För att kunna omvandla Torshaghuset från industribyggnad till bostadshus så behöver byggnadens fasad och miljön runt i kring genomgå en del förändringar, till exempel ska balkonger tillkomma på fasaden mot Katrineholmsvägen, se figur 7. Utformning av balkongerna regleras i plankartan. En ny uppfart tillskapas till bottenvåningen, där befintlig lastkaj finns idag, då del av bottenvåningen föreslås som garage till boende.



Figur 7. Bilden visar ett utsnitt från fasadritningar med tillkommande balkonger. Källa: Diabas arkitekter.

Två broar i två olika nivåer som skapar tillgänglighet till Torshagshuset från gårdsmiljön har redan byggts. I och med att Torshagshuset byter användning och en del tillägg och balkonger föreslås och har redan genomförts så försvinner byggnadens kulturmiljömässiga äkthet som industribyggnad. De föreslagna balkongerna är nödvändiga för att kunna göra attraktiva lägenheter i byggnaden. Byggnadens monumentala karaktär bibehålls från Katrineholmsvägen som utgör blickfång, läs mer under *Kulturmiljö – förändringar* på sida 29. Balkongerna gör att fabriksområdet signalerar omhändertagande och nytt liv i form av bostadsområde.

För att skydda Torshags fabriksområdes kulturhistoriska värden omfattar nya detaljplanen arbetarbostäder, magasin, tuben och vattenrännans hela sträckning upp till sjön Nedre Glottern. På så sätt kan hela miljön skyddas.

Planförslaget innebär också en korrigerande av den tidigare planlagda gatusträckningen som inte har genomförts sedan detaljplanen antogs. Detaljplanen möjliggör att en gång- och cykelväg kan genomföras i anslutning till det nya bostadsområdet inom fastigheten Torshag 5:5. Gång- och cykelvägen ska ansluta till fastigheten med ett övergångsställe och längre österut ansluta till befintlig gång- och cykelväg vid bussändhållplatsen, se figur 29 och 30.

I gällande detaljplan finns också ett stort planlagt industriområde (J) som inte har genomförts. I och med att det finns kommande detaljplaner med stora markarealer med verksamhetsmark inom Åby och Jurslas närområde mer strategiskt nära motortrafikleden E4:an, så finns inte samma intresse eller behov av att genomföra verksamhetsmark uppe i ett skogsområde med kommunalt intresse för naturvården. Planförslaget föreslår istället naturmark där det idag är orörd natur. Inom användningen Natur ingår även komplement till användningen så som exempelvis mindre antal parkeringsplatser för besökare till grönområdet. Mot sjön Nedre Glottern planläggs ett område för vattenreglering (E₃) för regleringsdammens funktion och vattenområde (W).

3. Tidigare ställningstaganden

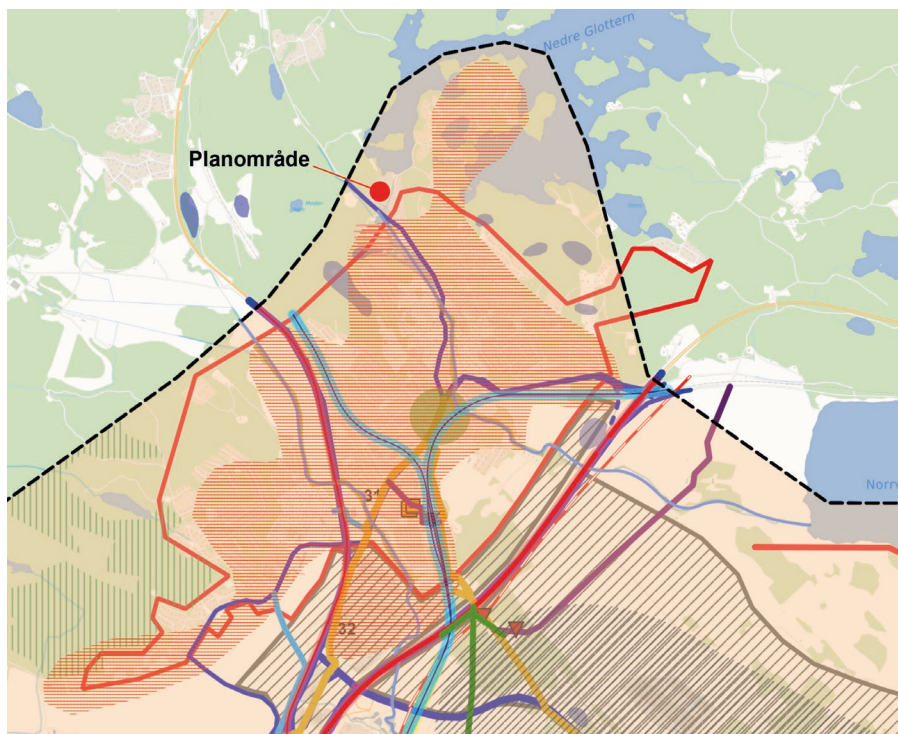
3.1. Översiktsplaner

Förutsättningar

Åby har pekats ut i gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping från 2010 som en mycket högt prioriterad ort för utveckling.

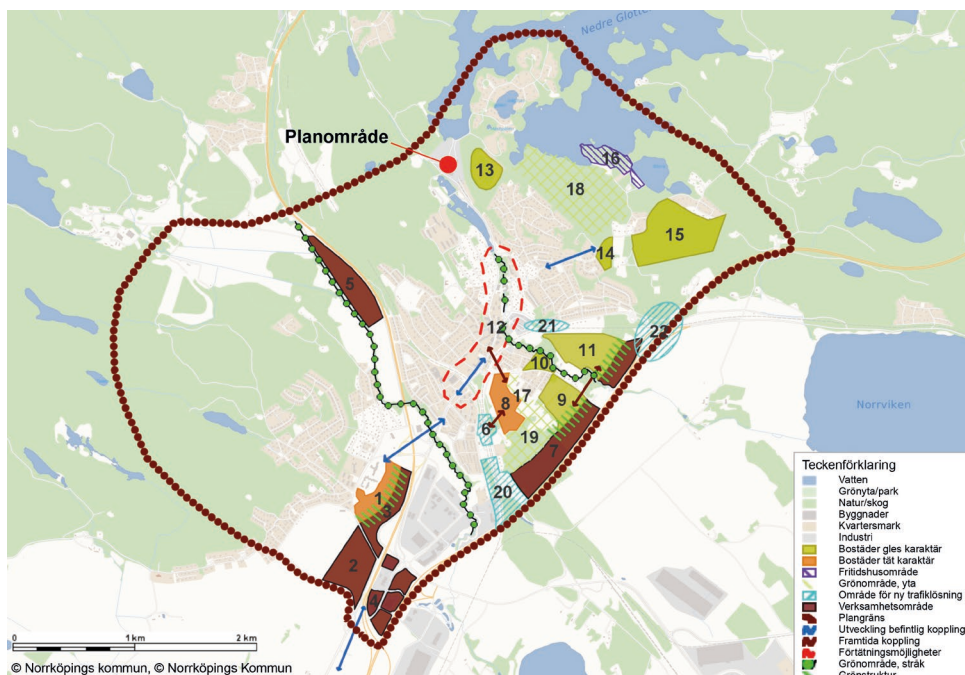
I översiktsplanen för landsbygden 2017 anges Åby vara en prioriterad utvecklingsort för bebyggelse-, verksamhets- och serviceutveckling. Åby är en viktig serviceort med allsidig service för närliggande landsbygdsorter och landsbygd. Orten har god tillgång till och stor potential för utbyggnad av kollektivtrafikförsörjning.

Översiktsplanen för staden antagen av kommunfullmäktige 2017 anger att huvuddelen av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning och att satsningar på gång-, cykel- och kollektivtrafik ska göra så att biltrafiken i staden inte ska öka. Åby och Jursla ska förstärkas som bostads- och verksamhetsort genom bostadsutbyggnad i framförallt centrum i närheten av den före detta järnvägsstationen. Norrköpings kommuns utvecklingsstrategi är effektiv markanvändning och de allmänna riktlinjerna anger en prioriteringsordning vid prövning av förtätning. I första hand ska kvartermark och redan hårdgjorda ytor tas i anspråk, i andra hand kan förtätning ske genom stadsomvandling, och först i tredje hand kan grönytor av låg kvalitet användas. Om grönytor används ska dessa kompenseras, se figur 8.



Figur 8. Bilden visar utvecklingsstrategi och utvecklingsområden i översiktsplanen för staden. Karta: Norrköpings kommun.

I fördjupningen av översiktsplanen för Åby och Jursla antagen 2018 anges inte planområdet som ett specifikt utpekade område för någon markanvändning, se figur 9. I planen lyfts vikten av att hushålla med markresurser för att kunna spara skogs- och jordbruksmark. Detaljplanen föreslår att redan exploaterad mark ska få en ny användning för att möta de behov som finns idag i form av bostäder och på så sätt bidra till en utveckling av Åby. I planen anges även målsättningen med förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafik från Åbys norra delar mot centrum.



Figur 9. Planområdet visas med en röd prick i ett utsnitt ur fördjupningen av översiktsplanen för Åby och Jursla. Karta: Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplaneområdet finns inte specifikt utpekade för utveckling av någon markanvändning. Del av planområdet planläggs med samma markanvändning som vid framtagandet av fördjupningen av översiktsplanen medan resterande del av planområdet föreslås få en ny markanvändning vilket medför att planförslaget inte har stöd i översiktsplanen i form av ett utpekade utvecklingsområde.

I fördjupningen av översiktsplanen framgår att möjligheterna för gång och cykel från de norra delarna av Åby är viktiga att utveckla samt att kommunen ska hushålla med de markresurser som finns för att undvika att exploatera skogs- och jordbruksmark. Genom att detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelväg samt att detaljplanen möjliggör för omvandling från industri till bostäder för att bättre möta dagens behov på platsen bedöms planen gå i linje med skrivelser och intentioner i fördjupningen av översiktsplanen.

3.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och

exploatering men också för yrkesfiske och rennäringen. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB) om hushållning av mark och vatten. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse.

Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

Förutsättningar

Planområdet berör riksintresse för friluftslivet, riksintresset Kolmårdens Strövområde (3 kapitlet 6 § miljöbalken). Kolmårdens Strövområde ligger norr om Åby samhälle, och är ett stort och vidsträckt skogsområde med stort inslag av sjöar och myrmarker. Terrängen är sprickdalsbetingad och omväxlande. Barrskogar av skiftande ålder dominerar landskapet helt. Sjörikedomen är stor och vattnet rent. Sjöarna är antingen långsträckta sprickdalsjöar eller oregelbundna sjöar med många vikar, uddar och öar. Kolmårdsområdet är mycket sparsamt bebyggt.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen bidrar positivt till riksintresse för friluftsliv genom att ytor i norra delen av planområdet som tidigare varit planlagda för industri ändras till natur.

3.3. Strandskydd

Förutsättningar

Planområdet ligger inom strandskyddsområde, 100 meter från strandlinje upp på land samt samma avstånd utöver vatten för Torshagskärret, Torshagsån och Nedre Glottern, se figur 10. När den gällande detaljplanen togs fram år 1959 var strandskyddet inte reglerat. Enligt strandskyddslagstiftning leder ny detaljplanläggning till att strandskyddet återinträder inom planområdet (7 kapitel 18 c–d § miljöbalken).



Figur 10. Kartan visar strandkyddets utbredning (blå, streckad linje) i förhållande till planområdet (röd linje). Karta: Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Strandskyddet behöver upphävas inom kvarteretsmark och allmän plats för gata samt gång- och cykelväg.

Inom fastigheten Torshag 5:3 till och med Torshag 5:6 och markområde för Katrinesholmsvägen bedöms upphävande kunna ske med särskilda skäl då dessa områden redan är ianspråkta för bebyggelse respektive allmän väg, gång- och cykelväg samt parkering och gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften och att området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (stadsutveckling inom utpekad, prioriterad ort i översiktsplanen) som inte kan tillgodoses utanför området (Miljöbalken, 7 kapitlet 18 c § punkt 1 och 5).

Ny gång- och cykelväg samt utvidgning av parkeringen i södra delen av planområdet innebär att något större markområde tas i anspråk. Detta bedöms behöva ske för att skapa goda möjligheter för gång- och cykeltrafik som pekats ut som viktigt att utveckla i översiktsplanen samt att parkering vid busshållplatsen medför att fler kan nyttja kollektivtrafik i större utsträckning.

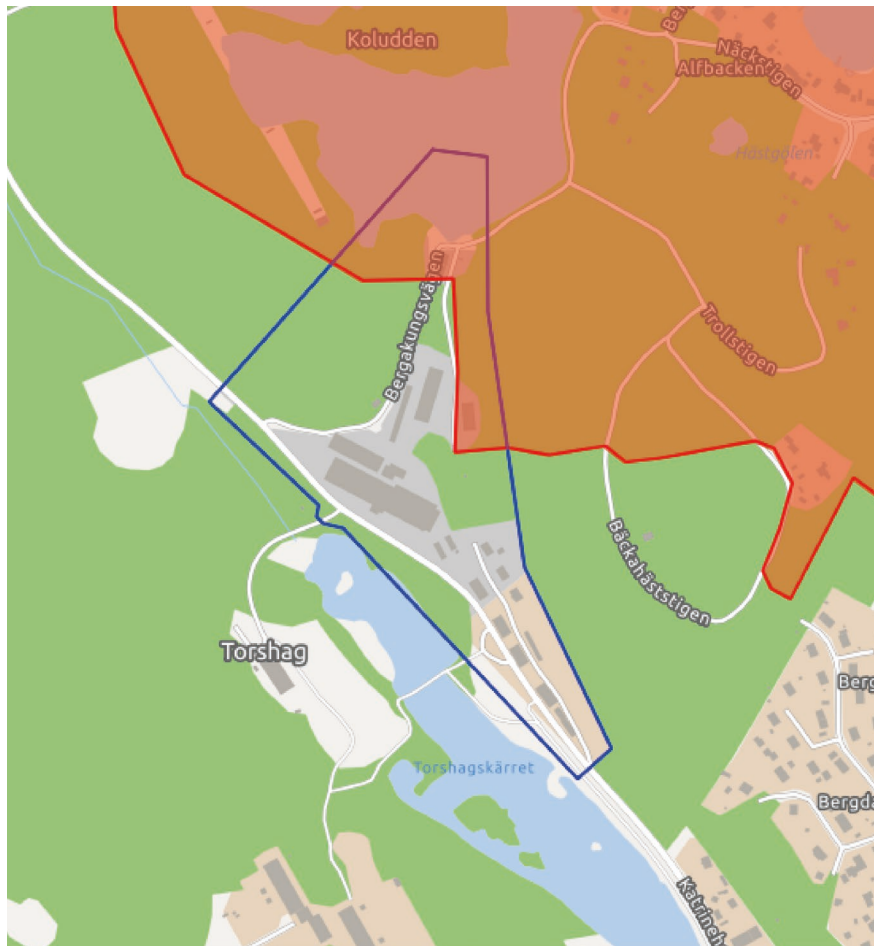
3.4. Övriga skyddsområden

Vattenskyddsområde

Förutsättningar

Detaljplanen omfattar del av skyddsområdet för ytvattentäkten sjön Nedre Glottern, Norrköpings kommun, se figur 11.

Skyddszonerna är indelade i Intagsområde, Inre skyddszon – vatten, Inre skyddszon – land samt Yttre skyddszon. Det finns skyddsföreskrifter framtagna för Nedre Glottern som bland annat beskriver restriktioner om att avloppsvatten som kan förorena Nedre Glottern inte får släppas ut samt att ny infiltrationsanläggning inte får anläggas inom vattenskyddsområdet.



Rev.

Figur 11. Kartan visar skyddsområdets utbredning, Rött område visar vattenskyddsområdet och blå heldragen linje visar planområdet. Karta: Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet då planområdet är beläget topografiskt nedanför.

I den dagvattenutredning som tagits fram framkommer att föroreningsituationen inom planområdet inte kommer att förändras då detaljplanen inte medför någon förändring i

hårdgörningsgrad eller markanvändning. Vid genomförande av de föreslagna dagvattenåtgärderna förväntas föroreningsbelastningen minska och bedömningen görs därmed att planens genomförande inte kommer att medföra negativ påverkan på vattenskyddsområdet.

Särskilt skyddsvärda träd

Förutsättningar

Planområdet omfattas av två jätteträd, lindar som omfattas av skyddet för särskilt skyddsvärda träd. Ett jätteträd kan vara levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd. De träd som bedöms vara särskilt skyddsvärda har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald

Särskilt skyddsvärda träd kan också beröras av plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser vid detaljplaneläggning, samt skadeståndslagen (1972:207) vid frågor om skadestånd till följd av skador orsakade av fallande grenar eller träd.

Förändringar och förhållningssätt

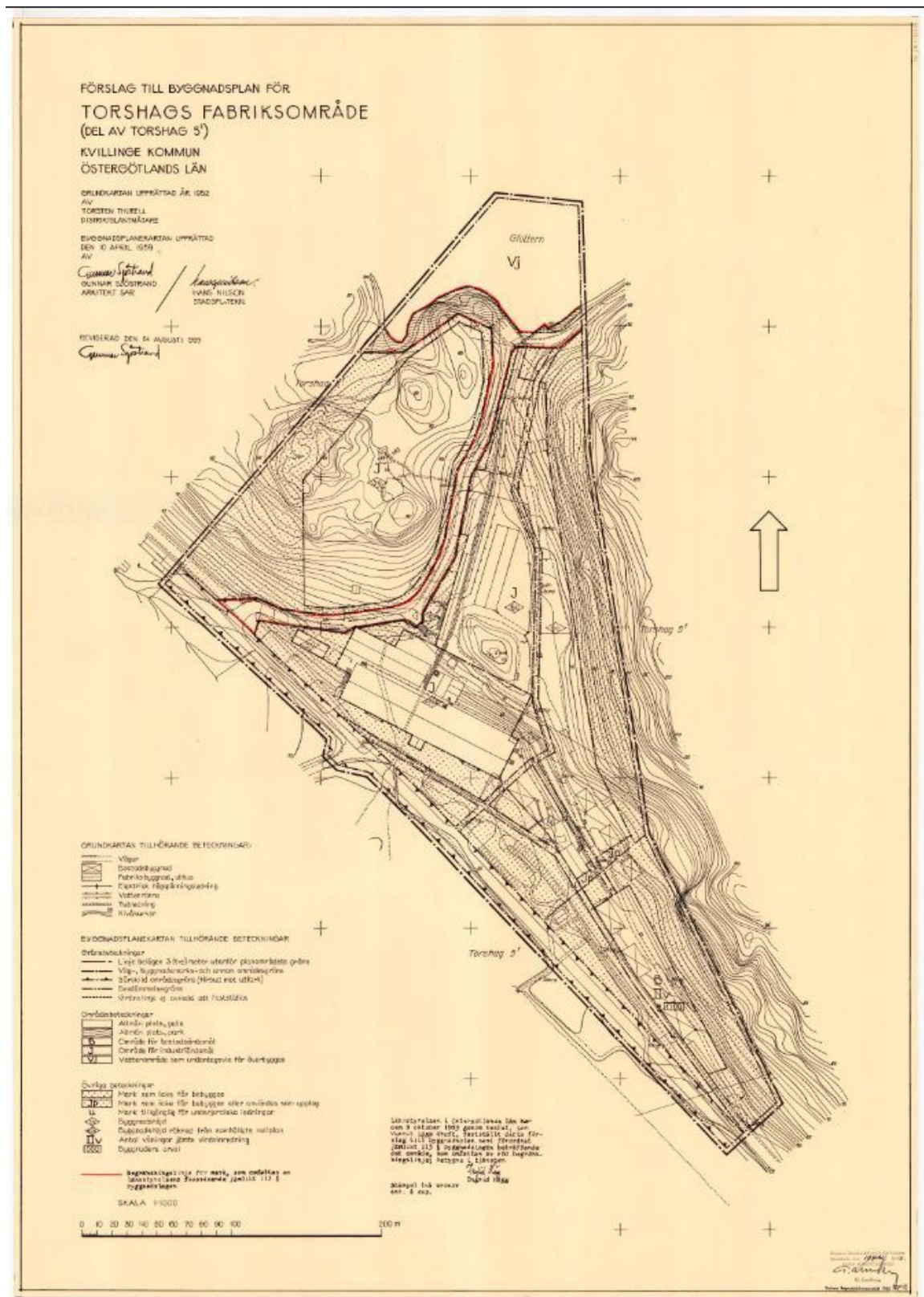
Jättelindarna skyddas i detaljplanen enligt egenskapsbestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. En av jättelindarna finns inom fastigheten Torshag 5:4 och ligger inom område som även regleras till allmännyttiga underjordiska ledningar och kombineras därmed tillsammans med en egenskapsbestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Fastighetsägaren ska samråda med Länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitlet 6 § för åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.

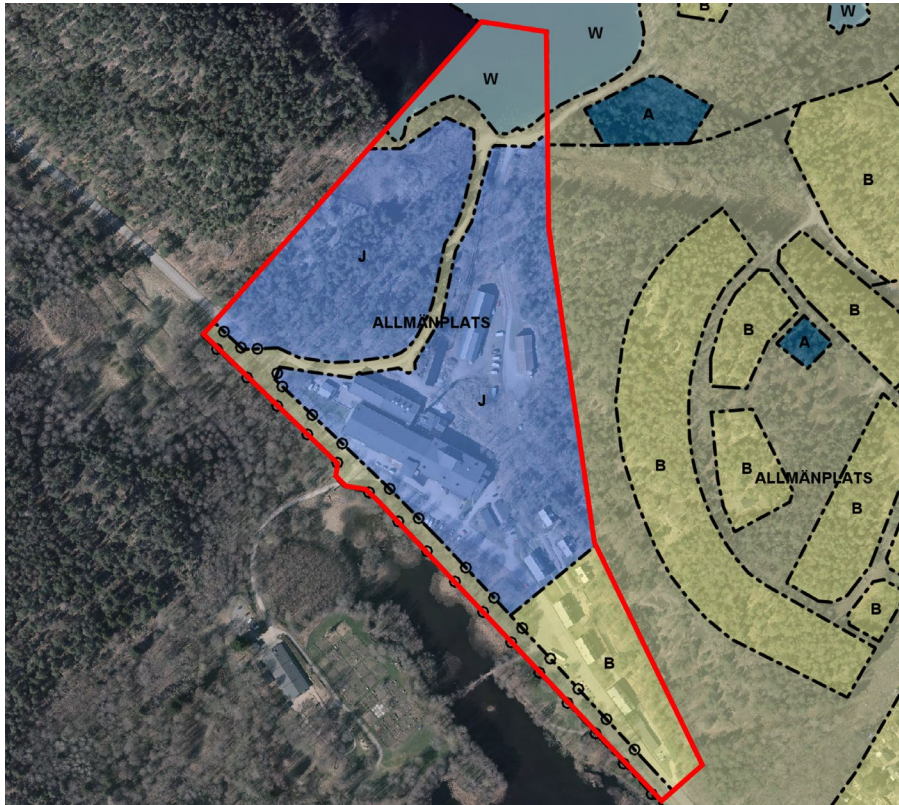
3.5. Gällande detaljplaner

Förutsättningar

Området omfattas av detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5), Kvillinge kommun, Östergötlands län* med aktnummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Planbestämmelserna anger användningen industri (J). Gällande detaljplan omfattar även arbetarbostäder till fabriksområdet som betecknas med bostäder (B) och regleras i två våningar samt industriändamål väst om Bergakungsvägen som idag är oexploaterat. Gällande detaljplan reglerar även att en del av Nedre Glottern undantagsvis får överbyggas, se figur 12.



Figur 12. Bilden visar gällande detaljplan, Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5), Kvillinge kommun, Östergötlands län med akt nummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 13. Bilden visar tolkning av detaljplanen i planmosaiken, Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5), Kville kommun, Östergötlands län med akt nummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Karta: Norrköpings kommun.

3.6. Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Den 17 mars 2020, § 63 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Torshag 5:5 inom Åby i Norrköpings kommun. I beslutet uppgavs att en ny arbetsform skulle prövas, så kallad byggherredriven planprocess, där exploitören är med och driver planläggningen.

Riktlinjer för bostadsbebyggelse

Förutsättningar

Kommunfullmäktige fastställde den 18 juni 2018 riktlinjer om Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Riktlinjerna visar att befolkningmängden kommer att öka fram till år 2025 och att det därav finns ett behov av nya bostäder både i centralorten och på landsbygden. I enlighet med riktlinjerna ska kommunen verka för att kontinuerligt ha detaljplanelagd mark för bostäder. Planreserven för bostäder ska möta efterfrågan på bostäder och kommunens befolkningsutveckling i staden respektive i de mindre tätorterna. För att möta prognosen har kommunen som målsättning att 80-85 procent av behovet som planläggs ska finnas i staden och resterande 15-20 procent ska finnas i de prioriterade orterna och på landsbygden.

Detaljplanens förhållningssätt

Det aktuella planförslaget möjliggör tillkomsten av cirka 80 nya lägenheter i Åby, och kompletterar den småhusbebyggelse som finns i omgivningarna.

Riktlinjer för arkitektur

Den 27 augusti 2018 beslutade kommunfullmäktige om att anta Arkitekturstaden Norrköping som Norrköpings kommuns riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad. Riktlinjen ska gälla i samhällsbyggnadsprocessens alla skeden – från tidig idé till färdig byggnad eller plats. Riktlinjen består av sju strategier och dessa ska efterföljas vid all form av byggnation som påverkar stadsbilden och stadsrummet.

- Arkitekturen ska berika
- Arkitekturen ska respektera sin omgivning
- Arkitekturen ska stärka kulturarvet
- Arkitekturen ska ha ett formspråk med hög kvalitet
- Arkitekturen ska främja social integrering och interaktion
- Arkitekturen ska främja stadslivet
- Arkitekturen ska åldras vacker och värdigt

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanens bestämmelser reglerar bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöer i syfte att uppfylla riktlinjerna. Se även avsnitt 3.2 *Bebyggelseområden*, *Bebyggelsens karaktär i framtiden* och 3.2 *Bebyggelseområden, Kulturmiljö*.

Riktlinje för hållbar dagvattenhantering

Den 30 april 2019 beslutade KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, att anta den nya riktlinje för dagvattenhantering som baseras på den politiska riktlinjen för dagvatten, fastställd av kommunfullmäktige, 2019-01-28. Den nya riktlinjen tydliggör kommunens ambition för en hållbar dagvattenhantering utifrån Norrköpings kommuns vision 2035. Den ska även öka medvetenheten om hur alla samhällsaktörer inom och utanför kommunen kan bidra för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Den nya riktlinjen ska dessutom fungera som ett stöd i all samhällsbyggnad, från planering och byggande till förvaltning och drift.

Riktlinje för parkering i Norrköpings kommun

Riktlinjer för parkering, antagen av kommunfullmäktige 27 februari 2017, reglerar hur mycket parkering som en fastighetsägare eller verksamhetsägare ska bygga. Riktlinjerna gäller både cykel- samt bilparkering. Riktlinjer för parkering ska vara flexibla och möjliggöra alternativa parkeringslösningar vid framtida byggnation. På så sätt tvingas inte onödigt mycket bilparkering fram i centrala lägen där konkurrensen om marken är som störst.

3.7. Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Fabriksbyggnaderna är i stort sett tomma med undantag för en mindre yta som används som lagerlokal och en del som används som klubblokal för Åby Motorklubb. Industribyggnaderna har även i närtid nyttjas som industrihotell och kontor. Det finns en regleringsdamm, vattenverk och bostadsområde på platsen och området används också flitigt av människor som strövområde för rekreation.

Föreslagen användning

Inom fastigheten Torshag 5:5 omvandlas fabriksbyggnader till bostäder samt möjlighet till centrumverksamheter och verksamheter i form av lager och garage. Ekonomibygnaderna kommer användas till garage, lager och verkstäder med begränsad omgivningspåverkan. Inom fastigheten Torshag 5:5 finns det planer på att utveckla serviceverksamheter såsom restaurang och gym.

3.8. Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Förutsättningar

Inom planområdet har byggnadernas placering i landskapet tydligt blivit styrda av Torshagsåns flöde. De stora byggnadskropparna ligger mycket tätt intill varandra för att ta vara på den tillgängliga kraftkällan så mycket som möjligt. Karaktäriserande för platsen är att byggnaderna är inbäddade i grönska samt placerade med hänsyn till den stigande terrängen.

Den stora fabriksbyggnaden som ligger utmed Katrineholmsvägen har fyra höga våningar. Den vita slätputsade byggnaden är närmaste 120 meter lång och det centralt placerade och framskjutna trapphuset har symbolvärde för området. Den förenklade klassicistiska arkitekturen genomsyrar området, se figur 14.



Figur 14. Översiktskarta med befintliga byggnader. Bild: Norrköpings kommun.

Vigognespinneriet är en av de äldsta byggnaderna i området. Den är byggd i tre våningar med rödbrun puts och papptak. Rundbågsfönstren ger byggnaden en tydlig markering av dess ålder och rådande stil vid uppkomsten. Vigognespinneriet fick sannolikt sitt namn i och med att byggnadens äldsta delar uppfördes i mitten av 1880-talet när nya ägare valde att satsa på vigognegarn.

Marken i området består av hårdgjorda parkeringsytor mot Katrineholmsvägen och även fabriksområdets tidigare solgård för de anställda är idag hårdgjord parkeringsyta. Nya asfalterade ytor ansluter till transformatorbyggnaden och till de nya entrébroarna på huvudbyggnadens baksida. Vid magasinsbyggnaden finns idag en grusplan som övergår i omkringliggande gräsytor, se figur 15.



Figur 15. Till vänster den monumentala fasaden av huvudbyggnaden mot Katrineholmsvägen. Till höger Vigognespinneriet med orange fasad, från 1870-talet och huvudbyggnaden som uppfördes 1940–1950 talet. Foto: Hanna Domfors, Kulturmiljöunderlag, 2020.



Figur 16. Övre bilden visar ladugårdsbyggnaden som finns norr om Torshagshuset. Nedre bilden visar en av ekonomibygnaderna som finns inom planområdet. Foto: Hanna Domfors, 2020.



Figur 17. Komplementbyggnaderna norr om de stora fabriks husen. Foto: Hanna Domfors, 2020.

Skola och förskola

Det finns ingen förskola eller skola inom planområdet. Närmsta förskola finns söder om planområdet, på andra sidan Katrineholmsvägen och Torshagskärret. Utöver denna förskola finns fyra förskolor till inom Åby. Alla förskolor inom Åby är kommunala, se figur 18.

Det finns två grundskolor i de södra delarna av Åby som drivs kommunalt, se figur 19.



Figur 18. Kartan visar planområdet inom område med röd linje. Placering av förskolor inom Åby visas med blå prickar. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 19. Kartan visar planområdet inom område med röd linje. Placering av de två grundskolor som finns inom Åby visas med röda prickar. Karta: Norrköpings kommun.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för en förändrad markanvändning i området där byggnader som tidigare används till industriändamål istället kan nyttjas till bostadsändamål. Den stora industribyggnaden inom planområdet, Torshagshuset, kommer att förses med balkonger för att skapa värden för framtida boende. Byggnaden kommer därmed få en identitet som mer speglar bostadsbyggnad än tidigare industribyggnad. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktär vid utformning av balkonger.

Befintliga byggnader inom planområdet förses med planbestämmelser som säkerställer att byggnadernas kulturhistoriska värden består och inte försvinner i och med förändring mot bostadsområde.

Rev.

Ingen förskola eller skola planeras i området och bedömning har gjorts att tillräcklig kapacitet finns i befintliga förskolor och skolor i Åby.

Kulturmiljö

Förutsättningar

I kulturmiljölagen 1 kapitlet 1 § står det att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön.

Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. Lag (2013:548).

Plan- och bygglagen reglerar hur särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader ska hanteras. Framför allt är det kapitel 8 som har betydelse vid en ombyggnation och ändring genom 13, 14, 17 §§.

Torshagshuset med omgivande bebyggelse uppfyller ett flertal av kriterierna för såväl en särskilt värdefull byggnad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt kulturmiljöunderlaget.

Bebyggelsens kulturhistoriska värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse.

Industrimiljön i Torshag är en kulturmiljö av regionalt intresse och finns omskriven i Länsstyrelsen i Östergötlands inventering, Natur och kultur från 1980-talet.

Torshagsområdet har varit tongivande för teknikutvecklingen inom bomullsspinnerierna i Norrköping och Sverige i stort. Med återkommande satsningar på ny teknik och investeringar i utvecklade industribyggnader var verksamheten bland de bästa under 1950-talet avseende spinneridelen. Färgeriverksamheten var bland de bästa i Skandinavien ända in på 1970-talet.

Det tidigare industriområdet har delat av bebyggelsen kvar. Brand och krav på ökad funktionalitet har medfört att vissa av de äldsta strukturerna är borta och ersatta med nya

byggnader. Det befintliga byggnadsbeståndet har hög läsbarhet och förmedlar platsens historia genom sin detaljrikedom i teknikhistoriska detaljer såsom kraftverkstuben, men även genom variationerna i det arkitektoniska uttrycket. Det är framförallt enklare ekonomibygnader som försvunnit sedan spinneriverksamheten lade ned på 1960-talet. En viktig parameter som saknas är egendomens mangårdsbyggnad som låg på andra sidan Torshagskärret. Avsaknaden av disponentbostaden ger en obalans i komplementbebyggelsen i och med att ett stort antal av arbetarbostäderna finns kvar, i såväl fabriksens direkta närhet som i samhället i övrigt.

Industri- och teknikhistoriska värden.

Ett kärnvärde på platsen är den industrihistoriska berättelsen. Det är den fysiska vattenkopplingen mellan Nedre Glottern, industrianläggningen och Torshagskärret som utgör grunden till det kulturhistoriska värdet och kärnan i berättelsen. I den tidiga industrialismen var anläggningarna beroende av att ta tillvara på kraften från det fallande vattnet, och i Torshag fanns goda förutsättningar för vattenkraft.

En viktig del av det upplevelsemässiga värdet i Torshagsanläggningen är att många av de viktiga sambanden och fysiska lämningarna, som är kopplade till vattenkraften, finns kvar och förstärks av den intakta bebyggelsestrukturen. Detta skapar förståelse för platsens unika förutsättningar och industrihistoriska utveckling, samt förstärker bilden av industrianläggningens kontinuerliga förändring över tid.

Motivering: Den värdebärande industrihistoriska- och teknikhistoriska berättelsen på platsen förmedlar utmaningarna i det tidiga 1800-talets innovativa entreprenörskap. Torshag bidrar även med viktiga delar i berättelsen om textilstaden Norrköping. Torshagsanläggningen var en föregångare till textilstadens bomullsfabriker och anläggningen visualiserar den industrihistoriska utvecklingen under lång tid med växande grad av industrialisering och kontinuerlig teknikutveckling. Här finns även flera tydliga och pedagogiska exempel på hur världskonjunktur formade och påverkade utvecklingen i fabrikskomplex i Sverige.

Den teknikhistoriska delen av berättelsen är av nationell betydelse i och med att Torshag är det industrikomplex som tidigt fick vattenturbin.

Viktiga fysiska uttryck:

- Lämningar och spår efter vattenkraftens utveckling på platsen.
- Bebyggelsestrukturen som växt fram från kraftkällornas placering.

Torshagshuset med omgivande bebyggelse uppfyller ett flertal av kriterierna för såväl en särskilt värdefull byggnad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Grunden till byggnadernas klusterlika placering i landskapet är vattenkraften som kunde utvinnas ur sjön Nedre Glotterns utlopp, "Torshagsån". Vattentillflödet kommer från ett stort sjösystem vars enda utlopp är Torshagsån, vilket talar för en god och jämn vattenföring med god fallhöjd.

1845 uppfördes den första industribyggnaden för Torshags spinneri. Spinneriet uppfördes i vågen av den starka bomullstrenden under början och mitten av 1800-talet. Inne i Norrköping var områdena runt Motala ström hårt exploaterade och det var svårt att hitta plats att etablera en fungerande verksamhet, se figur 20.



Figur 20. Torshags spinneri 1872 avbildat av A.L. Norm- and Boktryck. Aktiebolag. Källa: Digitalt museum, Tekniska museets samlingar.

Förändringar

I kulturmiljöunderlaget framförs rekommendationer för detaljplanen och det framförs att kulturmiljön i Torshag är unik och har höga kulturhistoriska värden som är av allmänt intresse att bevara.

För samtliga byggnader inom planområdet rekommenderas rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som reglerar hur byggnaderna får ändras för att säkerställa att dess värden kan bevaras. De gamla industribyggnaderna och deras placering har vuxit fram kring det fallande vattnet och det är viktigt att bevara sambandet och miljön mellan byggnaderna. Därför är det viktigt att reglera marken mellan de befintliga byggnaderna så att den kulturhistoriska miljön mellan byggnaderna finns kvar.

Det är av vikt för bebyggelsens kulturhistoriska värden att byggnaderna används och hur den används. Inom de gamla fabriksbyggnaderna möjliggörs det för främst bostäder samt centrumfunktioner så som restaurang, café och gym. Även verksamheter med begränsad omgivningspåverkan möjliggörs för. De lastbryggor som finns vid Torshagshuset, mot Katrineholmsvägen, kan med fördel behållas för att bidra till bevarandet av det kulturhistoriska värdet. Att byggnaderna får en flexibel användning är viktigt för att

möjliggöra att byggnaderna kan användas och förhindra att dessa förfaller på grund av att byggnaderna inte kan nyttjas.

Värdena för de olika byggnaderna regleras olika beroende på deras olika typer av värden. Fasadernas material och färgsättning samt fönster och dörrars placering och storlek är viktiga värden på byggnaderna.

Några av byggnaderna har interiöra värden som framkommit i kulturmiljöutredningen och regleras även de på plankartan med varsamhetsbestämmelser. De interiöra värdena är rester från hur byggnaderna använts och utformas för att fungera i den verksamhet som funnits på platsen. Därmed är även dessa värden viktiga att bevara för att inte förstöra byggnadernas kulturhistoriska värden.

Byggnaderna är inventerade i kulturmiljöutredningen som tagits fram inom planprocessen. Bestämmelserna utgår från inventeringen för att skydda de utpekade kulturmiljövärdena.

Vid Torshagshuset finns idag inga balkonger men på grund av förändring från industri till bostäder finns det nu planer på att bygga balkonger för att skapa en mer attraktiv boendemiljö. Enligt kulturmiljöunderlaget kan balkonger byggas till på byggnaden som kommer minska den tydliga industribyggnaden och visa på bostadsbyggnad, det kulturhistoriska värdet bedöms trots detta inte bidra till betydande negativ påverkan på kulturmiljövärdet då byggnaden fortfarande kommer bidra till den monumentala känslan mot Katrineholmsvägen. Balkongerna ska vara placerade symmetriskt och samlade i rader. Alla synliga färsanordningar ska ligga innanför balkongräcken. Balkongräckena kan med fördel knyta an till byggnadens strama industriella stil med formspråk från 1940-talet, alltså med enkla räcken i förslagsvis svart järn.

Reglering på plankartan

Begränsning av marken bebyggande

För att gårdsytorna inom området inte ska riskeras att byggas igen av nya byggnader, regleras planområdet med prickad mark samt korsmark. På den prickade marken får inga byggnader uppföras, på korsmarken får endast komplementbyggnader uppföras. Genom att reglera byggrätterna bibehålls byggnadernas relation till varandra.

Vid arbetarbostäderna i planområdets östra del begränsas marken av egenskapsbestämmelse som endast tillåter komplementbyggnader för att arbetarbostädernas placering i förhållande till varandra ska säkerställas.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud 8 kapitlet 13 § PBL

Med anledning av de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde regleras befintliga byggnader med bestämmelse om rivningsförbud (r).

Den skorsten som finns inom planområdet regleras med skyddsbestämmelse som säkerställer att skorstenen ska finnas kvar med sitt nuvarande utseende och material. Inom kraftverket regleras att interiöra detaljer så som porslinsdon, tunnvalv, gjutjärnskolonner och entresol ska bevaras i nuvarande utformning.

Varsamhet 8 kapitlet 14 § PBL

Befintliga byggnader förses med varsamhetsbestämmelser (k) för att säkerställa att identifierade värden hanteras varsamt och bibehålls i stor utsträckning. Bestämmelserna preciserar vilka värden som är särskilt viktiga att ta hänsyn till för varje enskild byggnad.

Kanalen och tuben som sträcker sig genom planområdet är även de reglerade med varsamhetsbestämmelse för att bevara dess utseende, placering samt funktion. För kanalen regleras att åtgärder för att uppnå miljö kvalitetsnormer är undantagna samt att sådana åtgärder ska ske i samråd med antikvarisk sakkunnig.

Rev.

Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

Den befintliga bebyggelsens karaktär

I områdets östra del karaktäriseras bebyggelse av arbetarbostäder i en till två våningar i ljusgul putsad fasad. Fasaderna var sannolikt vita ursprungligen. Arbetarbostäderna har mansardtak samt sadeltak. Arbetarbostäderna ligger högre än Katrineholmsvägen vilket resulterat i att stödmurar finns längs med vägen. Dessa bidrar till områdets karaktär och visar fortsatt på de stora höjdskillnaderna som finns inom hela planområdet, se figur 21.



Figur 21. Översta bilden visar en av arbetarbostäderna. Nedersta bilden är tagen från Katrineholmsvägen och visar arbetarbostäderna och den höga grunden. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.

I anslutning till arbetarbostäderna finns en magasinsbyggnad i vit putsad fasad. Funktionen som magasin gör att byggnaden har en helt annan fönstersättning än arbetarbostäderna. Byggnadens fönster är små öppningar med segmentformade överstycken och svartmålade

järnluckor. Byggnaden har flera dörrar, mot nordöst finns en dörr som angörs via en rännesbro. Norr om magasinet finns en källare bevarad som är byggd av slaggsten.



Figur 22. Bilden ovan visar magasinet och rännesbron. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.

Torshagshuset ligger längs med Katrineholmsvägen. Byggnaden utgörs av fyra våningar. Fasaden utgörs av vit puts, bottenvåningen synlig från söder är putsad i grått. Torshagshusets trapphus är utstickande från resterande byggnad med utskjutet läge och högre höjd. Fönstren är stora med spröjs och sitter i symmetriska rader på alla våningar. På norra sidan är fönstren större och avlånga. Norr om Torshagshuset ligger två byggnader tillhörande industrin som tidigare fanns på platsen. Byggnaderna är en till två våningar höga och har putsad fasad i orangea kulörer. De äldre fabriksbyggnaderna och komplementbyggnaderna till dessa visar på områdets historia och bidrar till områdets karaktär på grund av sin tydliga koppling till textilindustrin, se figur 23 och 24.



Figur 23. Bilden är tagen från Katrineholmsvägen och visar byggnadens södra sida. Foto: Norrköpings kommun, 2021-11-25.



Figur 24. Bilden visar Torshagshuset norra sida med de större, avlånga fönstren. Foto: Norrköpings kommun, 2021-11-25.



Figur 25. Bilden ovan visar fabriksbyggnaden norr om Torshagshuset. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.



Figur 26. Bilden visar en av ekonomibygnaderna som finns inom planområdet samt del av kanalen som rinner genom området. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.

Bebyggelsens karaktär i framtiden

Områdets karaktär skyddas genom planbestämmelser som säkerställer att kulturmiljön och de befintliga byggnadernas särskilda värden ska kunna bevaras.

Områdets karaktär kan förstärkas och bli tydligare när området får mer verksamhet och rörelse igen. Området har under sin verksamma tid varit aktivt med mycket rörelse och

människor. I och med att området får blandade markanvändningar så som bostäder och centrum kan område återigen få mer rörelse och fler människor på platsen.

Reglering på plankartan

Varsamhet, rivningsförbud och skydd av kulturvärden

Områdets karaktär bibehålls genom rivningsförbud på befintliga byggnader vilket säkerställer att byggnader som visar på områdets karaktär får finnas kvar. Varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser reglerar att byggnadernas enskilda värden ska bibehållas. Skyddsbestämmelse reglerar även att den skorsten som finns inom planområdet ska bestå.

Närområdets innehåll i nuläget och framtiden

Bostäder

Förutsättningar

I planens östra del finns befintliga bostäder i de gamla arbetarbostäderna.

Förändringar

Planen bedöms skapa cirka 80 nya bostäder inom planområdet.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en motorklubb som har sin lokal i de gamla fabriksbyggnaderna, ett vattenverk samt ett företag i bottenvåningen av Torshagshuset.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för markanvändningen centrum (C) som bland annat innefattar butiker, restauranger, gym, apotek och hantverk med mera. Det finns en vilja att restaurang och gym ska finnas inom planområdet. Markanvändningen centrum regleras inom befintliga byggnader och nya verksamheter så som restauranger och gym kommer därmed förläggas inom de befintliga byggnaderna.

Inom detaljplanen regleras även för markanvändning verksamheter (Z) som innefattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Här kan exempelvis tillverkning, lager, garage och verkstäder ingå samt verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- eller byggföretag.

Inom markanvändningen bostäder (B) finns möjlighet för exempelvis gruppboende och andra typer av boende med viss typ av begränsat vårdbehov.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.

Inom planområdet finns en höjdskillnad där södra delen av planområdet ligger lägre än i norr. På norra sidan av Torshagshuset har två broar byggts för att skapa möjlighet att ta sig in och ur byggnaden även på den sidan där det finns stora nivåskillnader.

Gående och cyklister kan ta sig från Katrineholmsvägen upp mot sjön Nedre Glottern via Bergakungsvägen. Längs med Bergakungsvägen finns idag ingen gång- och cykelväg. Det finns en anordnad gångväg som sträcker sig fram till vändplanen som finns i planområdets södra del, vid arbetarbostäderna. Därefter finns ingen gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen som planeras att kopplas ihop med den befintliga gångväg som finns vid vändplanen. Gång- och cykelvägen läggs söder om Katrineholmsvägen fram till Torshagshuset där gång- och cykelvägen istället läggs på norra sidan Katrineholmsvägen. Säkra övergångar mellan det nya bostadsområdet och gång- och cykelvägen skapas för att säkerställa att boende och besökare på säkert sätt kan röra sig till och från området.

Detaljplanen möjliggör för omvandling från industri till bostadsändamål vilket medför att tillgänglighet för räddningstjänst behöver kunna lösas på tillfredsställande sätt och ses över vid projekteringen av området. Räddningstjänsten behöver kunna ställa upp sina fordon för bland annat utrymning av byggnaden med hjälp av stegfordon. Uppställningsplatser och räddningsväg med mera behöver finnas. I de fall detta inte kan säkerställas behöver det finnas alternativa utrymningssätt, exempelvis med Tr2-trapphus som innebär att det finns ett särskilt skydd mot brand- och brandgasspridning.

3.9. Mark och natur

Markens beskaffenhet

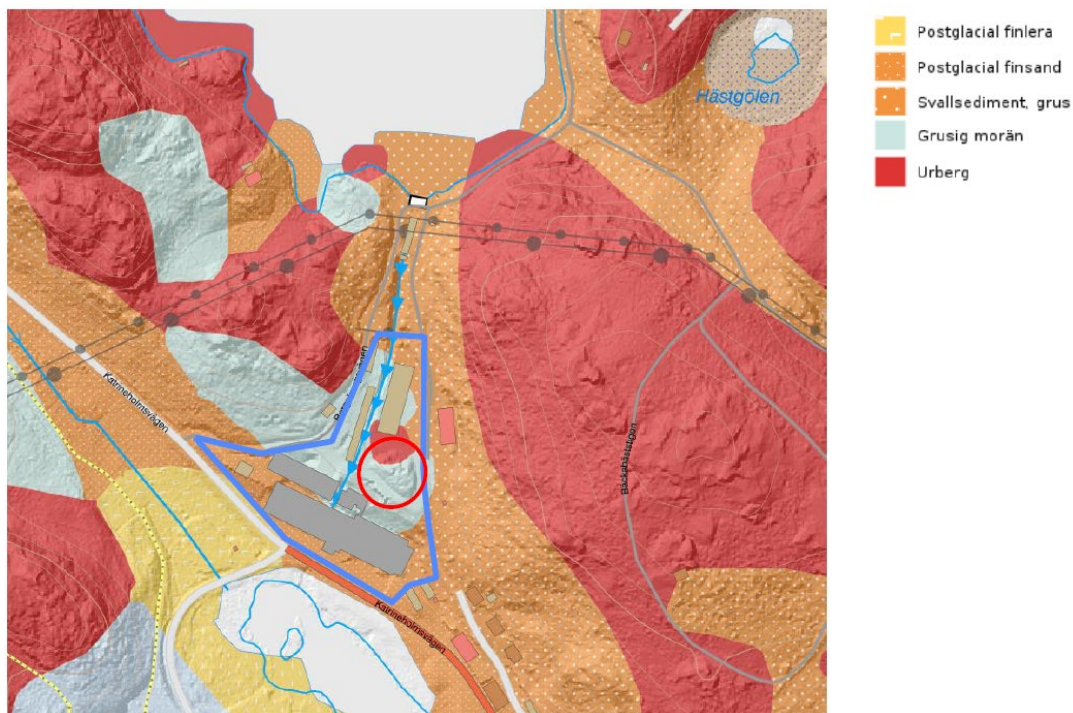
Geoteknik

Förutsättningar

Marknivån varierar stort inom planområdet från cirka +75 meter över havet i norr till cirka +55 meter över havet vid Katrineholmsvägen i söder. Terrängen stiger kraftigt med relativt branta slänter både öster och väster om planområdet.

Nedre Glottern finns norr om aktuellt område, som leder vatten i ett vattendrag ner till de gamla industribyggnaderna i södra delen av området. Vattendraget är från början naturligt men har modifierats under områdets utveckling. Vattendraget är delvis kulverterat och leds söderut under befintlig byggnad och Katrineholmsvägen ut i Torshagskärret söder om vägen.

Den geotekniska utredningen som genomfördes vid uppförandet av vattenverket visar jorddjup mellan cirka 1 – 7,5 meter där jordlagren i huvudsak utgörs av grusig siltig sand men att även lösare lager av sandig lera förekommer.



Figur 27. Jordartskarta från SGU. Blå linje visar utredningsområdet för markteknisk undersökningsrapport och fastigheten Torshag 5:5. Yta bestående av berg i dagen visas i rött. Källa: MUR, Geoteknik Markteknisk undersökningsrapport Torshag 5:5, Åby, Sweco (2022-02-09).

Förekommande berggrund utgörs enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartvisare (SGU, 2020) av urberg, belägen på ett djup mellan 0-10 meter. Enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2020) förekommer fastmark inom en större del av fastigheten med undantag för markytan mellan huvudbyggnaden och Katrineholmsvägen.

Vid årsskiftet 2021/2022 genomförde Sweco en översiktlig geoteknisk utredning och man har även utfört sonderingar i december 2022 parallellt med befintliga kanalen. Utförda undersökningar visar på små jorddjup, 0,3-5 meter mot söder och större jorddjup mot norr och Glottern. Inventering av befintliga grundläggningar tyder också på små jorddjup, då en- och tvåvåningsbyggnader för lätt industri och förrådsbyggnader är grundlagda på platta på mark eller sula. Högre och tyngre byggnader är grundlagda med källare på delvis plansprängt berg. Vattenverket som finns inom planområdet är grundlagt delvis ytligt på berg och delvis på strålrörspålar.

Planområdet ligger på en dalgång mellan två höjdparter som utgörs av berg i dagen och grusig morän. I dalgången finns svallsediment av i huvudsak grus ovan morän och berg. Söder om Katrineholmsvägen finns postglacial finsand och postglacial lera. Området bedöms vara ett fastmarksområde och jordarnas förmåga att släppa igenom vatten är bedömd till hög till medelhög inom området. Genomsläppligheten innebär att jorden inte håller kvar vatten.

De lösare lagrade svallsedimenten som förekommer inom området kan vara sättningsbenägna vid ökad belastning.

Utredningen påvisar att det inte finns naturliga förutsättningar för erosion och inga tecken på erosion kunde ses vid platsbesök. Risker för skapade slamströmmar bedöms som obetydlig under förutsättning att vegetationen bibehålls på grund av att vatten lätt kan borttransporteras samt att mängden sediment är begränsade.

Området mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärrret uppvisar små nivåskillnader mellan väg och omgivande markyta. Nivåskillnad mellan strandkant och kärribotten kan anses liten eftersom kärret växer igen. Enligt utredningen bedöms den geotekniska totalstabiliteten mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärrret som tillfredsställande.

Den lera som finns vid vattenverket är begränsad i sin utbredning och berg i dagen gör att kontinuerliga glidytor inte kan skapas. De slänter som finns inom Torshag 5:5 med kraftig lutning respektive mycket kraftig lutning bedöms vara begränsade av berg och fasta jordlager så att glidytor inte kan bildas. Den geotekniska totalstabiliteten i området bedöms som tillfredsställande.

Förändringar

Vid nybyggnation kan detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas som redovisar behov av grundförstärkningsåtgärder och förutsättningar för schaktning, grundläggning av nya byggnader. I anslutning till detaljplanen förekommer blockrik terräng i slänterna, som bör ses över och säkras, så att de inte kommer i rullning. Ur erosionsperspektiv är det positivt att naturmarken behålls och att växtlighet och träd skyddas. Detaljplanen skapar ingen möjlighet för ny byggnad att uppföras förutom komplementbyggnader.

Föroreningar

Förutsättningar

Tidigare verksamhet inom fastigheten Torshag 5:5 har varit relaterad till textil och spinning av garn. Bomullsspinneriet i Torshag uppfördes redan 1842 för att därefter pågå till och från fram till 1950-talet. Under en period från 1954 fram till 1978 bedrivs endast färgeri vid lokalerna. Denna verksamhet är sedan oktober 1979 helt avslutad. Verksamheter av detta slag medför föroreningar. Mer ingående beskrivning av utredningar som genomförts, sanering och riskbedömning kan läsas under avsnitt 4.6 *Störning, hälsa och säkerhet - markföroreningar*.

Risk för skred

Förutsättningar

Längs med Katrineholmsvägen sträcker sig ett område där det finns risk för skred i finkornig jordart. I den geotekniska utredningen som togs fram vid årsskiftet 2021/2022 framkommer att området mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärret uppvisar små nivåskillnader mellan väg och omgivande markyta. Nivåskillnad mellan strandkant och kärribotten kan anses liten eftersom kärret växer igen. Enligt utredningen bedöms den geotekniska totalstabiliteten mellan Katrineholmsvägen och Torshagskärret som tillfredsställande.

Förändringar

Ingen ny byggrätt ges i närheten till Katrineholmsvägen vilket gör att risken för att förutsättningarna på platsen ska ändras är låga. Den växtlighet som idag finns i slänterna inom planområdet ska bevaras för att skapa ett extra skydd mot erosion och ras.

Natur

Förutsättningar

I planområdets närhet finns många naturvärden. Norr om planområdet ligger sjön Nedre Glottern med fina naturområden. Norr om Bergakungsvägen gränsar i nordost tallskog med kruståtelskikt med bergpartier i dagen och stora stenblock. Denna skog anges vara av kommunalt intresse för naturvården.

Öster om planområdet angränsar skogsmark av tallskogstyp, med inslag av ek och björk samt Nodra ABs servicebyggnad. Det klassas som ett naturområde av regionalt intresse och beskrivs som en av Kolmårdens förkastningsskogar, huvudsakligen av tallskog med inslag av lövskog, branta klippor och stora nivåskillnader. Delar av området är redan planlagt för bostäder, så kallade arbetarbostäderna.

Eftersom området ligger i en utlöpare av kolmårdsförkastningen finns det dramatiska höjdskillnader inom planområdet. För fastigheten Torshag 5:5 har en naturvärdesinventering genomförts och visar att av högt värde är de två stora skogslindarna som flankerar Torshagshusets södra och norra tomtgräns utmed landsvägen, se figur 28. Dessa jätteträd utgör tydliga landmärken och skapar en god lokal orienterbarhet, såväl som att de fyller ett skönhetsvärde i området. Jätteträd är utpekade som särskilt värdefulla träd.



Figur 28. Bilden visar ett av jätteträden en lind vid södra delen av planområdet, mellan Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen. Källa: Norrköpings kommun.

Den norra delen av fastigheten Torshag 5:5 inrymmer en infart till tomtens övre ytor och kring den finns restytor klädda med gräs och spridda träd, som tall och skogslönn samt ett vådräd av hästkastanj.

Söder om förråden och magasinet, ligger en lägre bergkulle med berg i dagen eller exponerade berghällar. Biotopen är närmast att liknas vid en hållmarkstallskog med inslag av skogsek. Denna del kan betraktas som en opåverkad naturtyp som ligger insprängd som en ö, i den i övrigt hävdade tomtmarken.

Inom planområdet, längs med den tub som finns inom Torshag 5:5, förekommer den invasiva arten parkslide. För att motverka spridning av arten behöver åtgärder sättas in för detta.

Länsstyrelsen är under arbete med att bilda Dvardalaskogens naturreservat som angränsar och delvis ingår i planområdets västra del.

Förändringar

Inga risker för befintliga naturvärden föreligger vid bostadsutveckling. Jätteträden är skyddade i detaljplanen och får inte fällas.

Planlagt J-område i gällande detaljplan planläggs som allmän platsmark natur för att området fortsatt ska ha god närhet till natur samt för att ingen industri ska uppföras så nära platser som nu planläggs för bostäder.

Rev.

Det naturreservat som Länsstyrelsen ska bilda väster om planområdet överlappar delvis planområdet i väster och berör därmed den del som i tidigare detaljplan är planlagd som industri. I och med att området nu planläggs för natur stämmer markanvändningen överens med naturreservatets syfte.

Reglering på plankartan

Markens anordnande och vegetation

Jätteträden regleras med n-bestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

I slänterna inom planområdet regleras att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk eller i naturvårdande syften för att bibehålla dess funktion som sammanbindande och förhindra ras och erosion. Inom kvartersmark regleras i samma syfte att träd med en diameter på 25 centimeter eller större endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Rev.

Fornlämningar

Förutsättningar

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om misstänkt fornlämning påträffas ska arbetet avbrytas och kontakt ska tas med Länsstyrelsen.

3.10. Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Enligt PBL 8 kapitel 9§ ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse inom eller i närheten av tomter och fastigheter som innehåller bostäder. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska det i första hand ordnas friyta.

I januari 2021 har tekniska nämnden, numera en del av samhällsplaneringsnämnden, antagit riktlinjer för ny- och ombyggnation av lekmiljöer. Riktlinjerna anger bland annat att ”barn och ungdomar i tätorter ska ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostäder och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit.”

Med naturen både inom och utanför planområdet finns det stor möjlighet till utevistelse och platser som uppmuntrar till lek. Det finns mindre platsbildningar inom fastigheten Torshag 5:5, för vistelse till exempel finns en stor gräsyta med sittgrupp. Inom fastigheten Torshag 5:4 finns en lekplats samt grönytor med möjlighet till utevistelse.

Inom bostadskvarter är det viktigt med fria, gröna ytor. Gröna miljöer kan stimulera till fysisk aktivitet, ge förbättrad luftkvalitet och underlätta social kontakt. Gårdens ytor vid bostäder ska erbjuda lekmöjligheter åtminstone för de mindre barnen.

Förändringar

I västra delen av planområdet säkerställs naturmark istället för industrimark vilket den tidigare gällande detaljplanen möjliggjorde för. Detta bidrar till att mer möjligheter för friyta finns inom området.

För att skapa förutsättning för gröna ytor inom planområdet som ska underlätta för lek för barn kan de gröna ytor som finns med fördel bevaras och utvecklas för att uppmuntra till lek och fysisk aktivitet. Vid varje huskropp ska det finnas yta för utevistelse.

Norr om Torshagshuset finns en obebyggd yta som idag består av vegetation och mindre grillplats. Denna yta regleras med prickad mark samt en bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig i detaljplanen för att skapa förutsättning för god friyta för de boende inom planområdet. Området utgör en yta på 1744 kvadratmeter vilket bedöms skapa goda möjligheter för utevistelse för boende inom fastigheten.

Tillgången till naturområden runt om planområdet skapar även goda förutsättningar för utevistelse och rekreation för de boende inom planområdet där det finns god tillgång till skog och vandringsleder samt sjö.

Reglering på plankartan

Begränsning av markens bebyggande

För att förhindra att mark som idag är obebyggd byggs igen regleras att marken inte får bebyggas samt att endast komplementbyggnader får uppföras. Detta bidrar till att områdets karaktär bevaras och att det möjliggörs för ytor för lek och utevistelse.

Markens anordnande och vegetation

Ytor som idag inte är hårdgjorda regleras med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig. Detta förhindrar att mark asfalteras och kan bidra till att

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger mitt i naturen med möjlighet till många olika aktiviteter närliggande skogsområde och sjöar. I direkt angränsning till planområdet ligger Torshagskärret och Nedre Glottern som bidrar till möjligheter till rekreation, lek och friluftsliv samt bad. Det finns även en vandringsled söder om planområdet inom skogsmark. Planområdet i sig och närområde är välbesökt av boende i närheten.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att platsen ännu mer kan vara en plats för rekreation. Detaljplanen möjliggör för gång- och cykelväg som skapar möjligheter för fler inom Åby att ta sig till och från naturområdena kring planområdet på ett säkert sätt. Skapandet av säkra övergångar vid Katrineholmsvägen skapar god möjlighet för barn att röra sig på egen hand till naturområdena i närheten.

3.11. Gatunät, trafik och parkering

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Idag finns det ingen allmän gång- och cykelväg som leder till östra delen av planområdet. Befintlig gång- och cykelväg leder till vändplanen vid Katrineholmsvägen i höjd med arbetarbostäderna. Gående och cyklister får sedan ta sig via Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen för att ta sig norrut genom planområdet. Från området vid arbetarbostäderna finns en mindre stig som sträcker sig upp mot Nedre Glottern, denna stig nyttjas av gående för att ta sig genom området.

Förändringar

I detaljplanen ges möjlighet för att ny gång- och cykelväg byggs för att ansluta till planområdet. Ny gång- och cykelväg ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid vändplanen. Den östra delen av gång- och cykelvägen som kopplar samman med vändplanen planeras till södra delen av Katrineholmsvägen. Vid Torshagshuset, vid utloppet av Torshagsån, planeras för en övergång och att gång- och cykelvägen härifrån till Bergakungsvägen byggs på norra delen av Katrineholmsvägen. Där gång- och cykelvägen byter sida föreslås att vägens körbana blir smalare samt att säker övergång ska ordnas, se figur 29 och 30.

Befintlig gång- och cykelväg som finns inom planområdet planläggs för gång och cykel för att skapa stöd för dessa i detaljplanen.



Figur 29. Bilden visar tidigt utkast på utformning av ny gång- och cykelväg i västra delen av planområdet. Källa: Norrköpings kommun.



Figur 30. Bilden visar tidigt utkast på utformning av ny gång- och cykelväg i östra delen av planområdet där den kopplar på befintlig gång- och cykelväg. Källa: Norrköpings kommun.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Vid vändplanen som finns vid arbetarbostäderna, längs med Katrineholmsvägen, finns en busshållplats.

Förändringar

Inga förändringar föreslås. Den nya gång- och cykelvägen gör att boende inom planområdet kan ta sig till busshållplatsen på ett säkert sätt och skapar goda förutsättningar för boende och besökare att nyttja kollektivtrafiken.

Bilvägar

Förutsättningar

Del av Katrineholmsvägen ingår i planområdet, samt korsningen med Bergakungsvägen som leder vidare till bostadsområden vid Nedre Glottern och vattenverket. Vid planområdet har Katrineholmsvägen en hastighetsbegränsning på 40 kilometer per timme. Vid planområdets västra del, strax väster om infarten till Bergakungsvägen, övergår hastighetsbegränsningen till 70 kilometer per timme.

Förändringar

Två övergångsställen föreslås inom planområdet. Ett övergångsställe i närheten av Torshagshuset som ansluter till fastigheten Torshag 5:5. Det andra övergångsstället föreslås i anslutning till infarten för boende inom fastigheten Torshag 5:4 vid arbetarbostäderna.

Körbanan föreslås bli smalare där gång- och cykelvägen byter sida. Detta uppmuntrar till bilister att köra enligt hastighetsgränsen då framkomligheten blir sämre och det blir en tydlig övergång. Detta kan bidra till att hastighetsbegränsning följs i större utsträckning.

Längs med Katrineholmsvägen finns infart till Torshagshuset samt till området vid arbetarbostäderna. Inga fler utfarter bör göras mot Katrineholmsvägen, detta för att undvika att trafiksäkerheten på gatan försämras.

För att skapa tillgänglighet och möjlighet till infartsväg till fastigheterna Torshag 5:3 och Torshag 5:6 där det planläggs för vattenverk (E₂) och transformatorstation (E₁) regleras ett område för tekniska anläggningar (E) med prickad mark och markreservat för gemensamhetsanläggning.

Parkering

Förutsättningar

Idag finns det en stor parkeringsyta som ansluter till Bergakungsvägen intill Vigogne spinneriet. Det går att parkera på många platser inom fastigheten Torshag 5:5 idag, det finns parkeringsmöjlighet som ansluter till större delen av bebyggelsen. En av de större ekonomibyggnaderna, ladugårdsbyggnaden som ligger i norr inom fastigheten, används idag som garage och ska kunna göra det även efter detaljplanens genomförande. Söder om

Katrineholmsvägen mitt emot Torshaghuset samt vid arbetarbostäderna finns idag grusade ytor som har använts som parkering.

I östra och västra delen av området vid arbetarbostäderna finns parkering för befintliga bostäder inom planområdet.

Enligt PBL 8 kapitel 9§ ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.” Kravet om tillgänglig angöringsplats för bilar ska dock uppfyllas, liksom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov ska kunna ordnas (Boverkets byggregler 3:122).

Norrköpings kommun har i februari 2017 antagit parkeringsnormer för Norrköpings stad. Normerna utgår ifrån en intention att uppmuntra och prioritera hållbara transportsätt, som till exempel med kollektivtrafik, cykel och till fots, som alternativ till bilåkande. Planområdet ligger inom stadens ytterzon. Flerbostadshus ska ha mellan 0,65 – 1,05 parkeringsplatser per lägenhet, beroende på lägenhetens storlek. Besöksparkering ska finnas, se figur 31.

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser
1	0,65
2	0,75
3	0,90
4	1,00
5 eller fler	1,05
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet

Figur 31. Tabellerna visar parkeringsnormer för bil- och cykelparkering i stadens ytterzon. Källa: Norrköpings kommun.

Cykeln är en prioriterad form av transport i kommunen. Enligt kommunens riktlinjer för parkering ska även cykelparkering anordnas för boende, besökare och verksamheter. Utformning och placering av cykelparkeringar ska följa kommunen riktlinjer. Utgångspunkten för cykelparkering för bostäder är att samtliga boende ska ha tillgång till en cykelplats. Utöver detta tillkommer 0,1 cykelplats per lägenhet för besökare. Möjlighet att låsa fast cykeln ska finnas. Parkeringsbehovet för cyklar tillgodoses inom fastigheten. Parkering kan ordnas i huvudbyggnaden eller utomhus vid entrén eller annan lämplig plats.

Förändringar

Totalt kan det bli cirka 80 nya lägenheter inom planområdet, där lägenhetsstorlekarna kommer variera mellan 1-5 rum och kök. Utöver det finns möjligheter att inrymma café, restaurang, kontor och verksamheter som inte är störande såsom småskaliga hanterverksföretag. Inom Torshaghuset närmast Katrineholmsvägen kommer bilar och cyklar kunna angöra för att parkera i garaget som iordningställs i bottenvåningen. Utanför Torshaghuset kommer laddningsstolpar för elbilar att iordningställas. Besöksparkeringen kommer att fortsättningsvis vara i anslutning till Vigognespinneriet. Antalet parkeringsplatser kommer att vara mellan

cirka 65-85 bilparkeringsplatser. Eftersom planområdet kommer att ansluta till det kommunala gång- och cykelvägnätet i Åby så förbättras förutsättningarna för att det ska vara attraktivt att gå och cykla och åka med kollektivtrafiken som ett alternativ till att ta bilen. Inom fastigheten kommer det att iordningställas attraktiva parkeringsplatser för cyklar för boende och besökare.

De grusytor som finns längs med Katrineholmsvägen och idag nyttjas för parkering planläggs för parkering i detaljplanen för att skapa goda parkeringsmöjligheter för besökare till området och dess närhet.

Den mindre grusyta som finns vid Nedre Glottern och som har nyttjats för parkering planläggs som natur för att undvika att parkering fortsatt sker inom vattenskyddsområdet. Besökare till området hänvisas istället till parkeringsytan vid Katrineholmsvägen vid Torshagshuset.

Reglering på plankartan

Stängsel, utfart och annan utgång

För att säkerställa att inga fler utfarter görs mot Katrineholmsvägen regleras att in- och utfart inte får finnas. Befintliga in- och utfarter får fortsatt finnas kvar.

4.6. Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

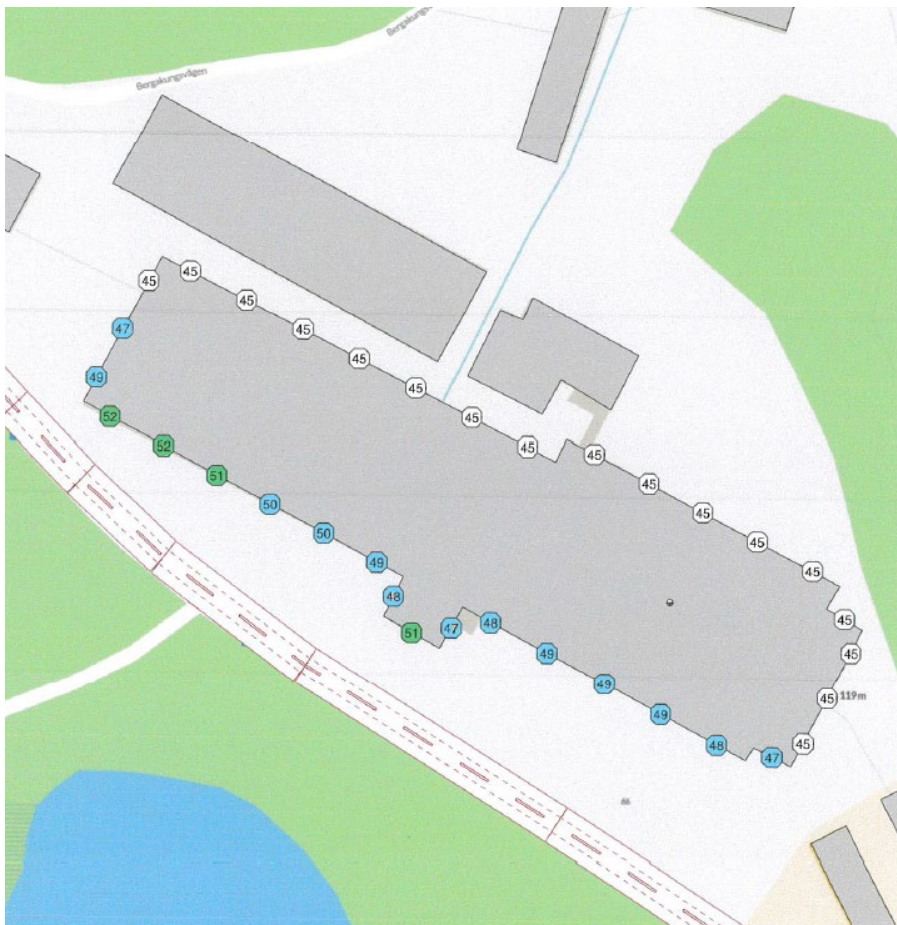
För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas retroaktivt i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Mätning gjord 2019				
Mätnummer	Skiljeyta	Mätriktning	Mätvärde [dB]	Kommentar
D1	Vardagsrum i visningslägenhet på plan 2tr	Fasad	32 dB	Uppfyller krav
02	Sovrum 1 i visningslägenhet på plan 2tr	Fasad	30 dB	Uppfyller krav
D3	Sovrum 2 i visningslägenhet på plan 2tr	Fasad	33 dB	Uppfyller krav

Figur 32. Källa Ljudmätning, Magenta Akustik AB.

En ljudmätning genomfördes 2019 som innefattar beräkning av ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik vid fasad och bedömning av möjligheterna att uppfylla riktvärden enligt förordning (2015:216), med ändringar till och med SFS 2017:359. Rekommendationer angående fasadisolering vid behov för att klara kraven på ljudnivå inomhus.

Utredningen visar att alla bostäder uppfyller riktvärden enligt förordning (2015:216), med ändringar till och med SFS 2017:359, eftersom ekvivalent ljudnivå från trafik inte överstiger 60 dBA vid någon fasad. Gemensam uteplats kan anordnas på gården på norra sidan av huset, där ekvivalent och maximal ljudnivå inte överstiger riktvärden på högst 50 dBA respektive 70 dBA. Den högsta maximala ljudnivån uppnås vid Torshagshusets nordvästra hörn. Den högsta ekvivalenta ljudnivån från trafik finns vid fasadens nordvästra del vid Katrineholmsvägen och uppgår till 52 dB(A), se figur 33 och figur 34.



Figur 33. Bilden ovan visar ekvivalenta ljudnivån. Källa Ljudmätning, Magenta Akustik AB.



Figur 34. Bilden ovan visar maximala ljudnivån. Källa Ljudmätning, Magenta Akustik AB.

Förändringar

Inga förändringar kommer att behöva göras i utomhusmiljön. Vid behov kan fönster, ventilationsdon och fasaden behöva förändras för att kunna erhålla de bullernivåer som gäller för inomhusmiljö.

Det är den maximala ljudnivån som blir dimensionerande för fasadisoleringen. Det kan krävas en ljudisolering på 30 dB för att uppfylla riktvärden inomhus.

Markföroreningar

Förutsättningar

En första fas 1 MIFO-inventering har genomförts av länsstyrelsen under 2005 för fastigheten Torshag 5:5. Av denna framgår att verksamheten tillhör riskklass 2 och där textilindustri är primär bransch samt verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel är sekundär bransch. Objektet har ID-nummer 143219. I enlighet med provtagningsplanen och planerad ändring av detaljplan från industri till bostäder inom fastigheten Torshag 5:5 används

Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av uttagna jordprover inom fastigheten Torshag 5:5 området.

Grundvatten jämförs mot riktvärden i SGU:s rapport 2013:01, SPIMFAB:s förslag på riktvärden (SPI-RV) respektive Holländska riktvärden för påverkan.

Erhållna resultat från porluftsmätning och inomhusluftsmätningarna jämförs med lågriskvärden för oralt intag och inhalation (Rfc och RISKinh) framtagna av WHO samt redovisade i Naturvårdsverkets rapport 5979 (Naturvårdsverket, 2009). Utöver dessa används även Danska riktvärden respektive riktvärden från USEPA.

Lågriskvärdena anger en exponeringsnivå som under en livstid bedömts innebära en försumbar/acceptabel risk för negativ påverkan på människa. Ett lågriskvärde är den halt där 1 på 100 000 individer riskerar att insjukna i cancer under sin livstid, om de utsätts för denna halt kontinuerligt.

Då aktuell situation förutsätter känslig markanvändning med bostäder är arbetsmiljöverkets jämförvärden (AFS 2018:1), vilka avser yrkesverksamma vuxna under begränsad del av dygnet och med kunskap om att de utsätter sig för kemikalier, inte relevanta i detta fall.

Förändringar

Efter krav från länsstyrelsen i Östergötland har kompletterande undersökningar (MIFO fas II) genomförts under hösten 2020. Undersökningarna har skett utifrån framtagen provtagningsplan, vars omfattning har godtagits av länsstyrelsen. Undersökningen har omfattat medierna jord, grundvatten, porluft och inomhusluft.

Åtgärder vidtagna inför ändrad användning av lokaler

Som led i planerad ändring av detaljplan för fastigheten, vilket ska möjliggöra för byggnation av bostäder, har bland annat följande vidtagits, se figur 35:

- Sanering av tidigare lokal för oljepanna med mera i hus E utförd av Östgöta Sanering. Därmed har ingen undersökning och provtagning av pannrummet varit aktuell.
- Installation av värmepump och nergrävning av tillhörande slingor i närområdet (främst inom område O1 och i backe upp mot byggnad A. Del av slingan markeras med rött streck i figur 35). I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan O1 är idag asfalterad.
- Uppförande av broar och tillhörande fundament inom område O1. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan är idag asfalterad.
- Uppförande av nya gräsytor inom område O3. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts.
- Uppförande av parkering inom område O4. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan är idag asfalterad.



Figur 35. Bilden visar de områden som beskrivs ovan och påpekanden vid riskbedömning. Källa: Envima AB.

Riskbedömning efter utredning och provanalys

Syftet med riskbedömningen är att ange om uppmätta halter i jord, grundvatten, porluft och inomhusluft kan medföra någon förhöjd hälsorisk för de människor som vistas i området och människor som bor i omgivningen samt om halterna medför en risk för miljön på platsen och i omgivningen. Syftet är även att bedöma om det finns åtgärdsbehov för att reducera eventuella risker. Skyddsobjekten är människor som kommer att bo eller vistas inom området.

Vid genomförda undersökningar har PAH med medelhög och hög molekylvikt (PAH-M, PAH-H) i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning kunnat påvisas i jord inom en avgränsad del av fastigheten i och runt lagerbyggnad (byggnad A i figur 35 ovan). Det innebär att människor som bor eller vistas utomhus i området kan exponeras av föroreningarna, och då främst genom direkt intag till munnen. Förekommande föroreningar bedöms inte kunna transporteras inom området och innebär därför ingen risk för inomhusvistelse. För övriga områden och byggnader har inga föroreningar i jord, grundvatten, porluft och inomhusluft, vilka kan medföra förhöjd hälsorisk för människor, konstaterats.

Grundvatten från området kommer inte att användas för dricksvatten och fastigheten Torshag 5:5 ligger inte inom något vattenskyddsområde. Risken för spridning av föroreningar ovan jord anses begränsad, och omfattar endast spridning via grundvatten. Baserat på fastighetens topografi finns en teoretisk möjlighet att föroreningar kan spridas från fastighetens norra del och söderut ner mot provpunkter för grundvatten. Eventuellt kan byggnadernas konstruktion och grundläggning begränsa hur grundvattnet kan röra sig under byggnaderna. I och med låg halt av PAH i grundvattenprov bedöms urlakning och spridningsförutsättningar av PAH från jord med halter över riktvärde för KM som begränsad.

Riskreduktion avseende förorenad mark med halter över riktvärde för KM

I syfte att förebygga risken för att barn och vuxna utsätts för exponering av jord med halter av PAH-M och/eller PAH-H över riktvärde för KM inom område 12, 13 och 14 (se figur 36) behöver förebyggande åtgärder för riskreduktion vidtas. Förebyggande åtgärder ska syfta till att barn och vuxna inte utsätts för exponering av PAH-M och PAH-H från i första hand jord vid vistelse och aktiviteter inom området.

Baserat på områdets nuvarande och framtida utformning och användning föreslås följande åtgärder:

- Förorenad jord inom område 13 och 14 grävs bort ner till ett djup av 0,5 meter och därefter ersätts med ny jord med halter under KM. Grävningen anpassas till närliggande lagerbyggnad respektive stensättning för av- vattningskanal i syfte att förhindra skador. Genom att gräva bort förorenad jord säkerställs en framtida användning utan krav på övervakning/restriktioner.
- Förorenad jord inom område 12 täcks över, detta baserat på att möjligheten till bortgrävning av jord inom område 12 begränsas till följd av nergrävd ledning för uttag av jordvärme. I stället ska förorenad jord inom område 12 övertäckas på lämpligt sätt, exempelvis med rena jordmassor med halter under KM och därefter uppförande av ny gräsyta. För att förhindra sammanblandning av massor ska dessa separeras genom utläggning av geotextil.

Motivering till föreslagen åtgärd:

Utifrån att förhöjda PAH-halter över riktvärde för KM inom område 12, endast omfattar PAH-H och där halten ligger nära riktvärdet anses en övertäckning möjlig utan krav på efterföljande övervakning/restriktioner.

- Att odling av frukt, bär och grönsaker inom område 12–14 endast tillåts i upphöjda odlingslådor eller liknande, se figur 36.
- Områdenas placering, riskreducerande åtgärder samt avsedd användning ska framgå av markeringar i plankarta respektive upprättad planbeskrivning.



Figur 36. Bilden visar de områden som enligt ovan kräver åtgärd. Källa: Envima AB.

Riskreduktion avseende lagerbyggnad

I och med att risken, för att förhöjda halter av PAH även förekommer i jord under lagerbyggnad (byggnad A enligt figur 35), är stor behöver framtida användning regleras, allt i syfte för att barn inte ska riskeras för framtida exponering. I och med att möjlighet till riskreduktion saknas kommer i stället byggnadens framtida användning att begränsas av detaljplan i enlighet med:

Användningen av lagerbyggnad begränsas till lager och garage och verkstad eller motsvarande användning och med förvaring av exempelvis fordon och båtar. Byggnaden kan inte göras om till bostäder.

Reglering på plankartan

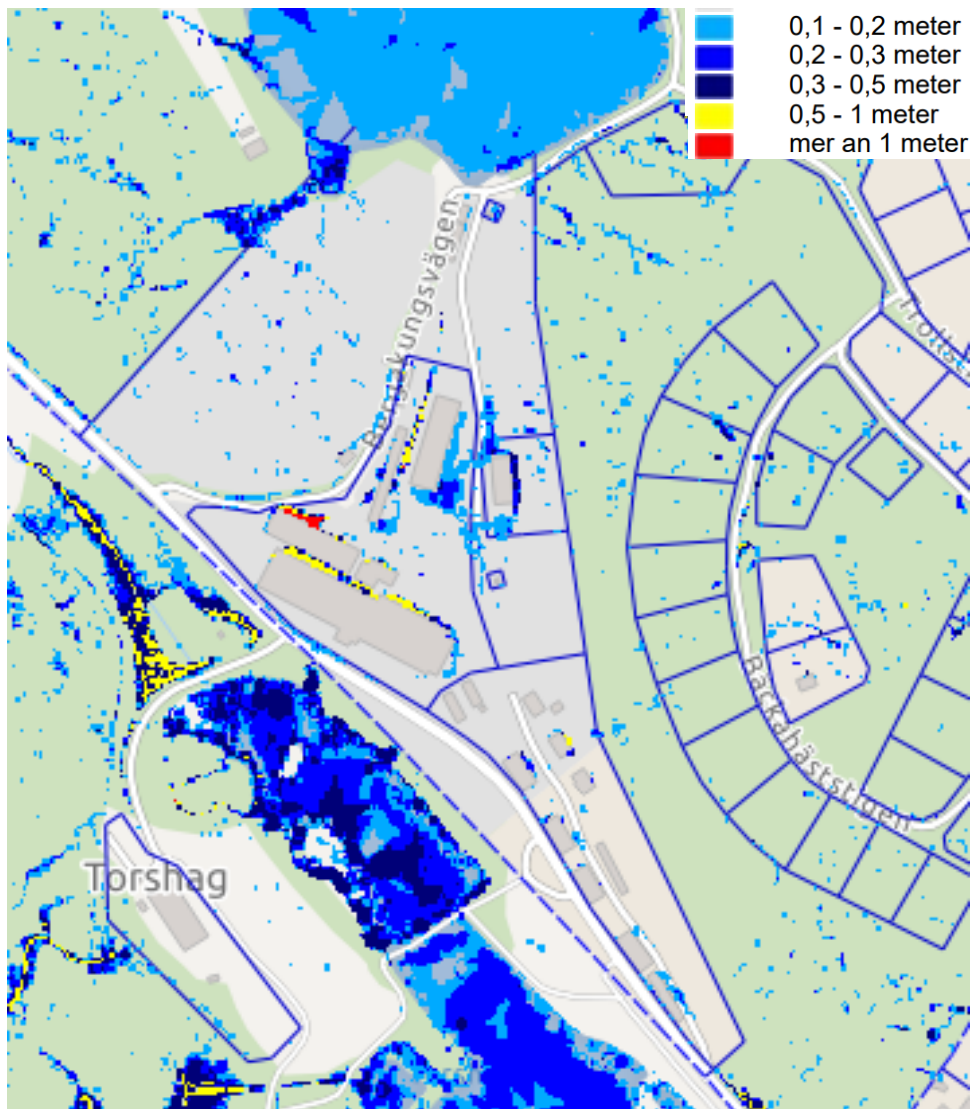
Administrativa bestämmelser, ändrad lovplikt, lov med villkor

För att markföroreningar vid lagerbyggnaden saneras regleras att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges innan anmälan om avhjälpan åtgärder har lämnats in till tillsynsmyndighet.

Översvämning – Regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-årsregn i klimatscenariot för 2100.

En översvämningskartering gjordes 2022 av DHI Sverige. Enligt karteringen kan stående regn uppgå till mer än 1 meter på vissa delar inom planområdet.



Figur 37. Bilden visar kartering på marköversvämningsdjup där vattnet blir stående. Karta: Norrköpings kommun.

Dagvattenutredningen konstaterar, i likhet med översvämningskarteringen från 2022, att det blir vatten stående mot ett antal huskroppar vid extrema regn. Resultatet beror dock på att karteringarna inte tar hänsyn till att Torshagsån går igenom planområdet och bidrar till att avvattna dessa platser.

I praktiken kommer de instängda ytorna att avvattnas till ån via befintliga rännor och brunnar. Översvämningsriskerna vid regn bedöms därmed vara betydligt mindre än vad som framgår av karteringarna. I figur 38 syns platsen där mer än 1 meter vatten bedöms bli stående enligt figur 37 och hur vattnet i verkligheten kommer avledas via rännan till recipienten utan att bli stående mot husväggen.



Figur 38. Ränna för avvattning av "instängd" yta samt takavvattning.
Källa: Tyrens AB

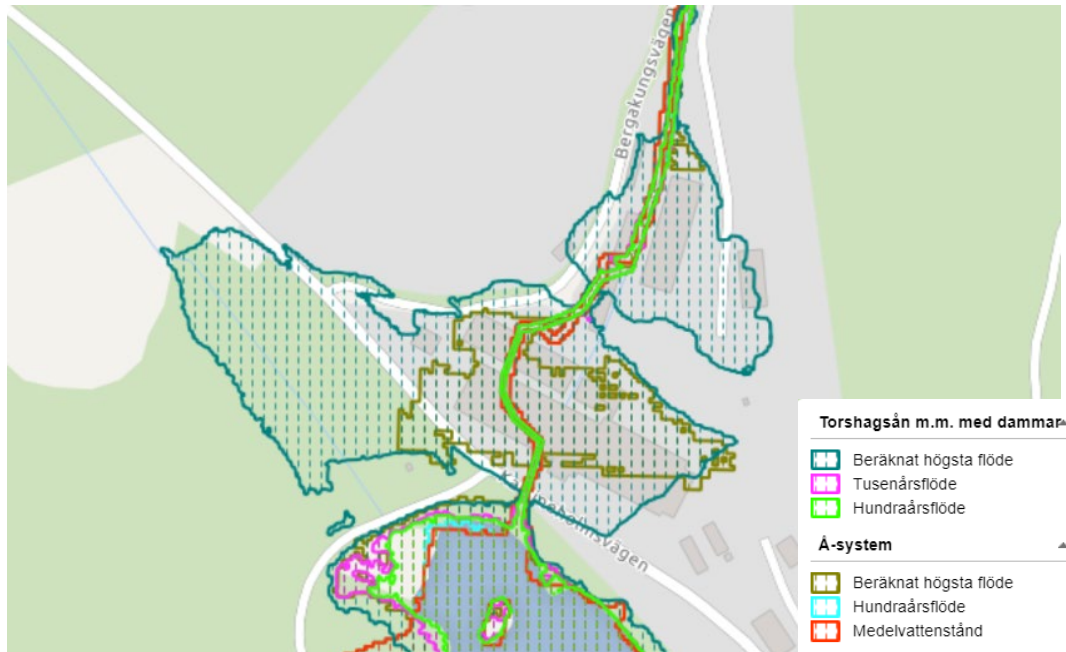
Översvämning

Förutsättningar

Inom planområdet finns en regleringsdamm med dammsäkerhetsklass B och har en vattendom på att reglera sjön Nedre Glottern. Regleringsdammen ligger inom fastigheten Torshag 5:2 och det är kommunen som har ansvar för denna vattenanläggning.

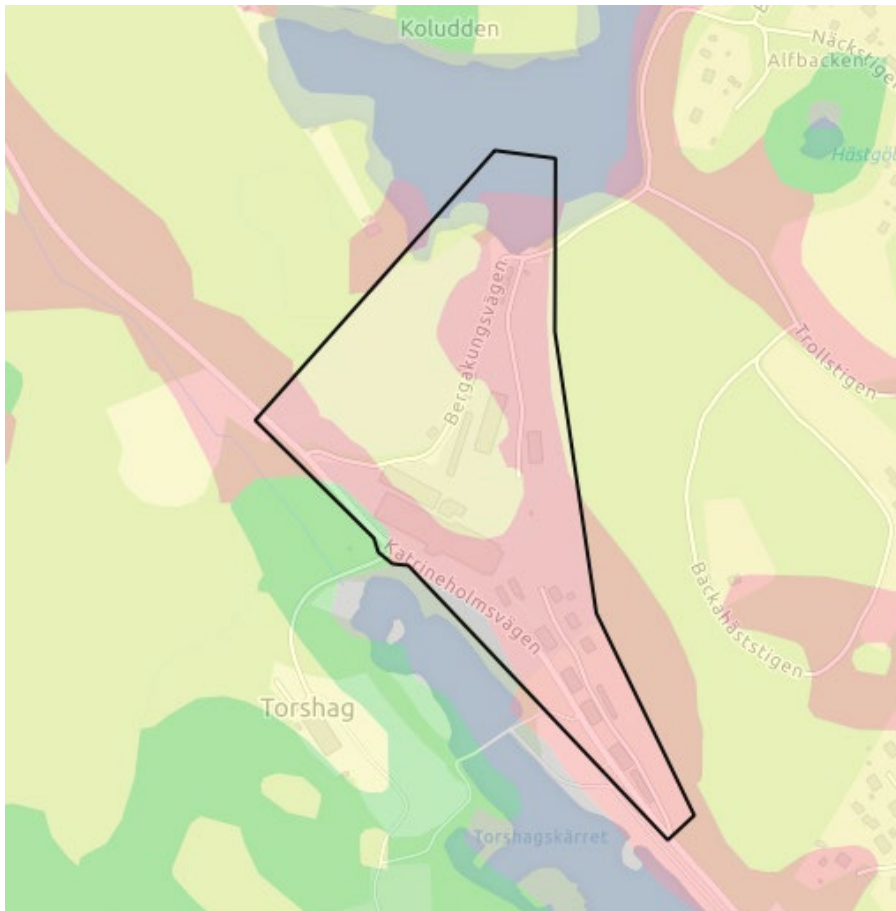
Den kanal som finns inom planområdet och som idag leder vatten från Nedre Glottern till Torshagskärret kulverteras under befintliga byggnader. Kulverten är en riskkonstruktion och om det blir stopp i den finns risk för översvämning. Kulvertens funktion och status är därför viktig att säkra vid planläggningen. Det finns idag servitut för kanalen och tuben på öppen del samt där dessa kulverteras under byggnad som ger regleringsdammsägaren rätt att nyttja och underhålla dessa.

Både Sweco och SHMI har tagit fram modeller för att studera översvämningsrisker i Torshagsån vid höga flöden. I figur 39 redovisas resultatet från Swecos och SMHIs modeller. Båda modellerna visar att kulverten har kapacitet att hantera ett 100-års flöde och ett 1000-års flöde men att det finns risk för översvämningar vid ett högsta flöde vilket motsvarar cirka ett 10 000-års scenario.

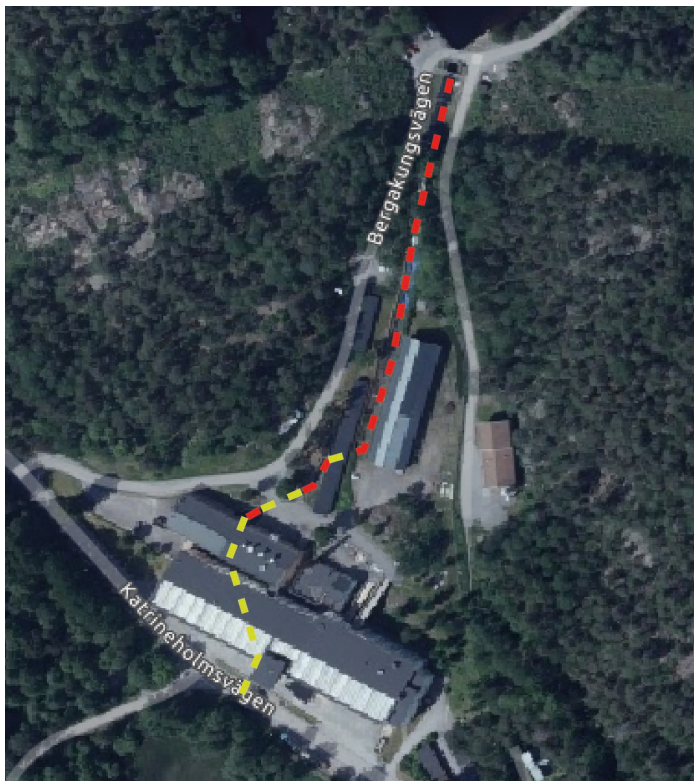


Figur 39. Översvämningsmodell vid höga flöden Torshagsån. SMHI: modell med blått, rosa och grönt. Sweco: Modell med grönt, ljusblått och rött. Karta: Norrköpings kommun.

Enligt kartlager från Sveriges Geologiska Institut (SGU) finns goda förutsättningar för infiltration inom planområdet, se figur 40.



Figur 40. Planområdet visas med svart linje. Inom rött område är det hög genomsläpplighet, inom gult område medelhög genomsläpplighet och inom grönt område är det låg genomsläpplighet. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 41. Kartan visar kanalens sträckning genom planområdet. Röd streckad linje visar var kanalen är ovan mark och gul streckad linje visar var tuben och kanalen kulverteras.



Figur 42. Kartan visar tubens sträckning genom planområdet. Röd streckad linje visar var tuben är ovan mark och gul streckad linje visar var tuben och kanalen kulverteras.

En kapacitetsberäkning för kanalen och kulverten mellan sjön Nedre Glottern och Torshagskärrret genomfördes av Tyréns under 2023. Utredningen tydliggör att vid medelhögvattenflöden, 100-årsregn och 100-års flöde har kanalen tillräcklig kapacitet.

Vid 1000-årsflöde, beräknad flödeskapacitet för dammen, avbördning vid dammkrön och beräknat högsta flöde överströmmas vägen över kulverten norr om Torshagshuset. Vid beräknad flödeskapacitet, avbördning vid dammkrön och beräknat högsta flöde ställer sig vatten mot en garagelänga och vid beräknat högsta flöde även mot Vigognespinneriet vilket påverkar fasaden.

För att undvika att vatten strömmar över vägen och rinner vidare mot Vigognespinneriet kan en tillfällig vall placeras ut. Med utökad kapacitet genom ytterligare vattenvägar kan överströmningen vid 1000-årsflöde, beräknat flödeskapacitet och avbördning vid dammkrön åtgärdas. Vid beräknat högsta flöde krävs fler åtgärder för att inte vattnet ska överströmma kanalen och ställa sig mot Vigognespinneriet.

För att undvika att vatten ställer sig mot Vigognespinneriet vid beräknat högsta flöde måste kanalen under byggnader göras större, genom att taket höjs eller botten sänks.

Förändringar

All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning. Översvämning kan ske till följd av höga nivåer i vattendrag, sjöar eller hav samt vid extrema regn. För detta planområde bedöms det att det kan finnas översvämningensrisk från vattendraget Torshagsån vid ett beräknat högsta flöde samt vid extrema regn, se figur 39.

Den kanal och kulvert som idag leder vatten inom planområdet ska även i framtiden ha kapacitet att leda vatten mot Torshagskärrret.

Bedömning görs att översvämningensrisk finns men att ytterligare vattenvägar eller uppdimensionering av befintlig kulvert medför att risken för stående vatten mot Vigognespinneriet endast finns vid ett beräknat högsta flöde. Fasadens eventuella skador innebär dock ingen risk för personer boende i byggnaden då det endast är cirka 20 centimeter upp på fasadens lägsta punkt som går ner i kanalen och således med god marginal från fönster och balkongdörrar som sitter cirka 1,5 meter högre upp. Fasader kan förstärkas för att skapa ytterligare skydd för byggnad.

Den översvämningensrisk som framkommer på kartunderlag avseende extremregn bedöms vara betydligt mindre, om inte helt försumbar. Detta på grund av att kartan inte tar hänsyn till att vatten leds i kulvertar under byggnaderna. Angående kartunderlag för översvämningar kopplat till olika flöden föreligger en risk vid beräknat högsta flöde och dammhaveri. Översvämningensrisken bedöms existera men inte som betydande i och med genomförandet av planen. Läs mer om kanalens kapacitet under avsnittet ”dammsäkerhet” på sida 63.

Reglering på plankartan

Markens anordnande

För att undvika att för liten del av marken är genomsläpplig och därmed kan infiltrera vatten regleras att vissa ytor inom detaljplanen ska vara genomsläppliga.

Varsamhet

För att säkerställa att befintlig kanal finns kvar och fortsatt har funktion och kapacitet att leda vatten regleras kanalen med varsamhetsbestämmelse om att kanalens funktion och dragning i landskapet ska hanteras varsamt. Bestämmelsen reglerar vidare att kanalens kulturhistoriska värden ska bibehållas.

För att säkerställa att kulvert fortsatt ska finnas regleras att kulvert för ledning av vatten ska kvarstå i läge och funktion.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Förutsättningar

Inga överskridanden av miljökvalitetsnorm för partiklar har skett sedan 2010 i Norrköpings kommun. Det förra åtgärdsprogrammet kunde avslutas 2015 efter beslut av länsstyrelsen. Sammantagen bedömning av uppmätta halter av klorerade lösningsmedel i inomhusluft, är att dessa är mycket låga och därmed inte medför några miljö- eller hälsorisker.

Förändringar

Fler boende i området kan leda till en ökad mängd biltrafik. Den ökning i trafik som sker på grund av detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vattenkvalitet

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Torshagsån (Nedre Glottern Havet SE 650455–152241). Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2027 med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och regleringsdammar samt andra artificiella hinder och förändringar. En viktig parameter under hydromorfologiska kvalitetsfaktorer är konnektivitet, alltså vandringsmöjligheter för vattenanknuten fauna, men också åfårans form och funktioner. Målbilden på konnektivitet (möjlighet för fiskar att röra sig längs med vattendraget) och åfårans funktioner är ursprunglighet, alltså innan mänskliga ombyggnationer. Med fokus på konnektivitet utreddes den ursprungliga passerbarheten för Torshagsån upp till Nedre Glottern genom granskning av

äldre kartor men också kontakter med hembygdsföreningar och sökningar i arkiv. Baserat på topografier, skrifter om "Torshagsfallet" och ett "Åhus" utritat på en karta från 1703 görs bedömningen att endast den europeiska ålen kunde vandra upp till Nedre Glottern.

I den ekologiska statusklassningen för fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer framgår att påverkanskällor är övergödning som orsakats av jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp.

Den sista och viktigaste kvalitetsfaktorn är biologiska kvalitetsfaktorer vilka förhoppningsvis uppfylls när hydromorfologin och fysikaliska-kemiska kvalitetsfaktorerna är uppfyllda, och biologin således har de förutsättningarna som krävs.

Del av planområdet berör vattenskyddsområde för Nedre Glottern.

Förändringar

Planområdet sluttar i nord-sydlig riktning och dagvatten bedöms därmed rinna söderut. En tidig bedömning är därför att dagvatten inte kommer ledas mot vattenskyddsområdet och därmed inte medför negativ påverkan på den.

Dagvattenutredningen bedömer att föroreningsituationen inom planområdet inte kommer att förändras då detaljplanen inte medför någon förväntad förändring i hårdgörningsgrad eller byggrätter och därmed inte en försämring av möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen för Torshagsån med avseende på fysikaliska-kemiska kvalitetsfaktorer. Vid genomförande av de föreslagna dagvattenåtgärderna förväntas föroreningsbelastningen snarare minska och därmed förbättra möjligheterna för uppfyllelse.

Möjligheterna till uppfyllelse av hydromorfologiska kvalitetsfaktor påverkas av planen genom att kanalen fortsatt kommer att vara kvar, och skyddas av kulturmiljöskäl. Avvägning mellan biologin/vattendirektivet mot kulturmiljön argumenteras genom att den biologiska nyttan är ringa i jämförelse mot den förhållandevis stora och tydliga läsbarheten av kulturmiljöhistorien. Det bedöms dock möjligt att tillgodose ålvandring i befintlig kanal och därigenom uppnå god klassning på konnektiviteten, vilket till stor del beskrivs av den förstudie som utförts för reglerdammen Nedre Glottern (Fiskevårdsteknik 2019). Åtgärder i kanalen för att tillgodose den biologiska kvalitetsfaktorn bedöms kunna utföras på vissa delar av kanalsträckningen, som kan likna ursprungliga förhållanden med stridare forssträckor och större material såsom block. Kanalens sidor och botten är dock uppbyggda för att skydda byggnader och uttag av vatten till kraftproduktion och om det i framtiden skulle bedömas nödvändigt att utföra åtgärder på dessa delar har en skrivelse adderats till plankartan. Skrivelsen möjliggöra åtgärder i kanalbotten och kanalsidor om syftet är uppfyllelse av miljö kvalitetsnormen.

Den samlade bedömningen är att planen inte kommer att begränsa möjligheterna för uppfyllelse av vattenförekomstens miljö kvalitetsnorm, och förbättra kemiska-fysikaliska kvalitetsfaktorer.

Trygghet och säkerhet

Skyddsrum

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 500 meter söder om planområdet. Ett skyddsrum är en del av en byggnad eller fristående byggnad som är konstruerade för att kunna skydda mot olika stridsmedel. Det har förstärkta väggar och dörrar som kan stå emot tryckvågor från bomber, brand och bråte från rasande hus samt speciell ventilation och luftsluss för att verkan från giftiga gaser minimeras. Ägaren av en fastighet äger och underhåller också skyddsrummet. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivas utan beslut av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB), se figur 43.



Figur 43. Kartan visar planområdet inom röd linje. Gul triangel visar närmaste skyddsrum. Karta: Norrköpings kommun.

Förändringar

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen.

Dammsäkerhet

Förutsättningar

En åtgärdsplan för Nedre Glotterns regleringsdamm har tagits fram under 2023. Magasinet till regleringen är sjön Nedre Glottern som är en stor sjö och har således stor magasineringskapacitet vilket innebär att den svarar långsamt vid nederbörd men är också trög att sänka.

I åtgärdsplanen framförs att regleringsdammen Nedre Glottern är en gammal regleringsanordning men att den fungerar tillfredsställande. Magasineringens volymen är stor och kombination med minutiös övervakning av nivåer, minst veckovis återkommande besök, flödesprognosverktyg gör att bedömning är att risken att dammen skulle överströmmas som orimlig liten.

En viktig parameter i konsekvensutredningen är tidsaspekten då det kommer att finnas tid till att styra och kontrollera eventuella översvämningar.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för kanal och kulvert att finnas kvar i planområdet och att dessa ska ha fortsatt samma funktion och bedömningen görs därmed att planen genomförande inte har negativ påverkan på dammsäkerheten och kulvert och kanals funktion i området.

Med de åtgärder som har skett och planeras att ske bedömer Norrköpings kommun att regleringsanordningen inte påverkar möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till bostäder. Detta på grund av att magasineringens volymen av Nedre Glottern är stor och övervakas samt kontrolleras med små tidsintervaller.

4.7. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är idag anslutna till det kommunala VA-nätet. Det finns även kommunala VA-ledningar på fastighetsmark inom planområdet som inte är skyddade med u-område i gällande detaljplan.

Förändringar

Anslutning av ny bebyggelse kan ske till fastigheternas interna VA-system alternativt kan nya serviser upprättas för den nya bebyggelsen. Vid en eventuell styckning av fastigheter ska varje ny fastighet ha egna serviser.

Ledningarna skyddas med u-område i plankartan.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten är vatten i form av regn, nederbörd, framträngande grundvatten och spolvatten som tillfälligt rinner eller lägger sig på markytan inom områden med samlad bebyggelse.

Spolvatten definieras som vatten från dricksvattennätet som används för rengöring och tvätt och därefter leds till dagvattensystemet. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Hållbar dagvattenhantering innebär att såväl miljömässiga, ekonomiska som sociala behov ska tillgodoses och även bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska de mindre regnen tas om hand nära källan för att minska avrinning, rena och för att säkra grundvattenbildning. Detta ska i första hand ske genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration och i andra hand fördröja och rena flöden innan det släpps vidare. De stora regnen ska i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

I det tänkta planområdet hanteras dagvatten enligt följande: Största delen av planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Det finns idag dagvattenbrunnar norr om Torshagshuset.

Fastigheten Torshag 5:4, vid arbetarbostäderna, ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet leds idag till en förbindelsepunkt i fastighetens östra delar.

Hantering av mindre regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska mindre regnen, upp till 10 millimeter regn, tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter, parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. I andra hand ska flödet fördröjas och renas innan det släpps vidare till en allmän dagvattenanläggning.

För att skapa förutsättning för att vatten ska kunna infiltreras inom planområdet och därmed minska risken för översvämningar kan stora delar med fördel fortsatt vara genomsläppliga. Detta kan antingen göras genom att marken består av gräsyta alternativt grus eller plattor som har en god genomsläpplighet.

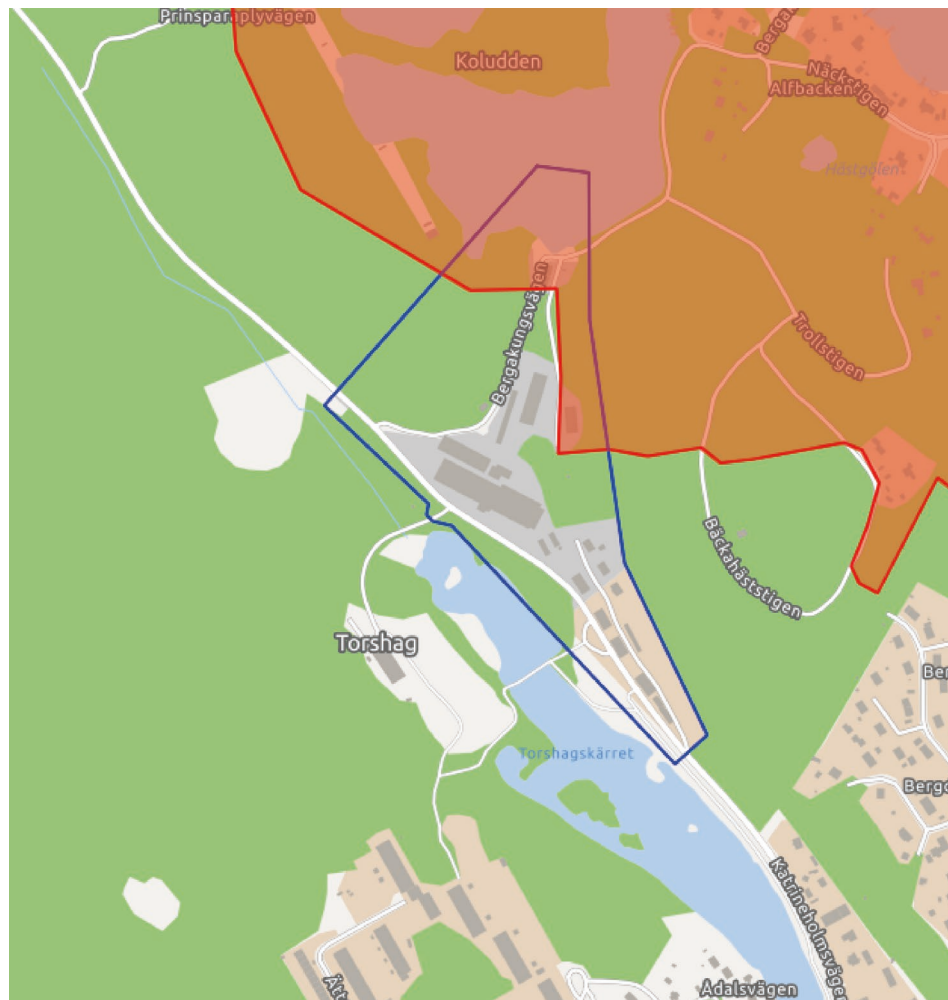
Hantering av stora regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering inom verksamhetsområden ska dagvattenanläggningarna för de stora regnen utformas så att bebyggelsen ska kunna ha full samhällsfunktion vid dessa regn. Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del som möjligt infiltreras och så att flödestopparna minimeras samt föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Dagvattenhanteringen ska berika gestaltningen av stadsmiljön och bör ha ytterligare funktioner utöver avledning och rening samtidigt som anläggningar på allmän platsmark ska vara säkra.

För områden som inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten ska dagvatten från mindre och stora regn hanteras av fastighetsägaren inne på kvarteretsmark och får inte avledas så det kan medföra skada för en annan fastighet. Vatten från gator hanteras av gatuhållaren och vatten från allmänna ytor hanteras av fastighetsägaren, samfälligheten eller dylikt.

Detaljplanens östra del, fastighet Torshag 5:4, ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten total. Fastighet Torshag 5:5 ingår i verksamhetsområde för dagvatten på gata. Resterande del av planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Detaljplanens norra och nordöstra del ligger inom vattenskyddsområdet Nedre Glottern, se figur 44.



Rev.

Figur 44. Kartan visar med rött var planområdet berör vattenskyddsområdet Nedre Glottern. Planområdet visas med blå heldragen linje. Karta: Norrköpings kommun.

Det finns en befintlig kanal som rinner från Nedre Glottern, ner genom planområdet och kulverteras under byggnaderna för att sedan rinna vidare mot Torshagskärret. Denna kanal var en komponent i utvinningen av vattenkraften. Kanalen är således viktig att bevara utifrån kulturhistoriska perspektiv men är på grund av säkerhetsaspekter viktigt att säkerställa att vatten kan ledas via kanalen utan att det bidrar till risk för byggnaderna och därmed för

människor. Dagvattnet från Torshag 5:5 avvattnas idag till kanalen via ytliga och underjordiska system.

Förändringar

Torshag 5:5 bedöms även fortsättningsvis ha förutsättningar att lösa sin egen dagvattenhantering utan att ingå i verksamhetsområde för dagvatten fastighet med hänseende till att recipienten finns inom nuvarande fastighet.

För resterande delar av planområdet sker inga förändringar av byggrätter eller befintlig markanvändning till följd av planläggningen och det föranleder inte någon förändring av dagvattenhanteringen i dessa områden. Tillkommande bebyggelse i området kan ske genom komplementbyggnader, största tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak regleras.

Hantering av mindre regn

Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter och parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheten för infiltration, avdunstning och transpiration. I andra hand ska flödet fördröjas och renas innan det släpps vidare till en allmän dagvattenanläggning.

I figur 45 visas förslag på olika lösningar på de mindre regnen kan hanteras för bebyggelsen.



Figur 45. Förslag på hantering av de mindre regnen på kvartersmark. Källa: Norrköpings kommun.

Förslag på olika åtgärder för lokal hantering av mindre regn inom en fastighet

Nummer	Rubrik	Förklaring
1	Dagvattendamm	Regnvatten från hårdgjorda ytor kan ledas till en damm med begränsat utflöde. Dammen kan vara torr när det inte regnar eller ha en vattenspegel. Växter och konstruktioner som gör att vattnet får långa rinnvägar genom dammen ökar möjligheten för en naturlig rening av dagvattnet.

2	Gröna tak	Genom att plantera på ett tak kan en hårdgjord yta göras om till en grön yta. Om det gröna taket behöver gödulas är det viktigt att se till att överskottsvatten inte leds direkt till dagvattennätet.
3	Gröna ytor och träd	Andelen hårdgjord yta på fastigheten kan minskas genom att ha gräsmattor, planteringar, träd med mera. Hårdgjorda ytor kan avledas till dessa ytor vilket medför både fördröjning och rening.
4	Växtbäddar	Regnvatten kan ledas till en växtbädd. Växtbädden byggs upp med makadam som fungerar som en form av stenkista. Någon form av dränering behöver oftast finnas i botten. Den här metoden ger en bra rening av dagvattnet och är därför extra lämplig för trafikerade ytor.
5	Stenkista/ fördröjningsmagasin	Regnvatten från stuprör och hårdgjorda ytor kan anslutas till en stenkista som är nedgrävd på fastigheten. Stenkistan består av makadam med fraktioner på till exempel 16-32 millimeter. Vatten kan fördröjas i hålrummen mellan stenarna, cirka 30 – 40 procent av volymen består av hålrum där vatten kan fördröjas. Vattnet leds ner i stenkistan via en perkolationsbrunn. Beroende på markförhållandena där stenkistan anläggs kan delar av vattnet även infiltreras ner i omkringliggande mark. Det finns även plastkassetter som har samma funktion men är mer yteffektiva.
6	Genomsläpplig beläggning	Ytor som parkeringar, uteplatser med mera kan byggas upp med beläggningar som kan dränera regnvatten. Beroende på markens uppbyggnad kan någon form av dränering behövas.

Hantering av stora regn

Enligt bedömning i dagvattenutredning bedöms genomförande av detaljplanen inte medföra betydande negativ påverkan på föroreningsbelastningen i dagvatten då planen inte skapar förutsättning för ny byggrätt utöver komplementbyggnader.

Detaljplanen berör delvis vattenskyddsområdet Nedre Glottern. Vilket innebär att dagvatten som riskerar att förorena Nedre Glottern inte får släppas ut inom skyddsområdet.

Dagvattenhanteringen bedöms i stort fungera inom Torshag 5:5 men ett antal åtgärder har föreslagits för att förbättra avledningen och rena dagvattnet på platser där behov har bedömts finnas.

Utredningen föreslår att avvattning av befintliga hårdgjorda ytor i de centrala och södra delarna av fastigheten sker till rännor med substratfilter för att samla ihop och rena dagvattnet innan det avleds till Torshagsån.

I de västra delarna av planområdet är förslaget att befintliga grönytor inom fastigheten används som översilningsytor för dagvatten från en parkeringsplats för att få viss rening av dagvattnet innan vidare avledning.

Dagvattnets påverkan på miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom avrinningsområde vars recipient är Torshagsån (Nedre Glottern – Havet SE 650455-152241). Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2027. Den måttliga ekologiska statusen beror på förekomst av regleringsdammar och andra artificiella hinder. I den ekologiska statusklassningen för fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer framgår att påverkanskällor är övergödning som orsakats av jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp.

Söder om planområdet finns en grundvattenförekomst (SE 650410-152120) som berör stora delar av Åby tätort. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk status och god kvantitativ status. Påverkanskällor är förorenade områden, jordbruk samt transport och infrastruktur.

Föroreningsbelastningen från planområdet har beräknats för hela planområdet före och efter förändrad markanvändning. Eftersom detaljplanen inte medger nya byggrätter eller stor del ytterligare hårdgörning leder inte planläggningen till någon förändring i föroreningsmängder. De föreslagna dagvattenåtgärderna kommer istället bidra till rening av delar av fastighetens dagvatten vilket förväntas reducera föroreningsbelastningen på Torshagsån.

Bedömningen är att detaljplanen inte medför en negativ påverkan på Torshagsån eller på annat sätt försämrar möjligheterna att nå vattenförekomstens miljökvalitetsnormer.

Rev.

Ämne	Före och efter planläggning, (µg/l)	Efter planläggning med LOD-åtgärder, (µg/l)	Riktvärden för utsläpp av dagvatten (µg/l), (Norrköpings kommun, 2019)
Fosfor (P)	82	79	175
Kväve (N)	1400	1400	2500
Bly (Pb)	4,9	4,5	10
Koppar (Cu)	15	14	30
Zink (Zn)	37	35	90
Kadmium (Cd)	0,39	0,37	0,5
Krom (Cr)	11	10	15
Nickel (Ni)	5,7	5	30
Kvicksilver (Hg)	0,044	0,044	0,07
Suspenderad substans (SS)	42000	41700	60 000
Olja	540	540	700
PAH16	0,25	0,22	-
Benso(a)pyren (BaP)	0,033	0,033	0,07

Figur 46. Föroreningsbelastning för hela planområdet före och efter planläggning utan åtgärder och efter planläggning med LOD-åtgärder. Källa: Tyréns.

Reglering på plankartan

Markens anordnande

För att begränsa dagvattenflödet från området regleras att marken ska vara genomsläpplig inom vissa markområden inom detaljplanen.

Varsamhet

Den kanal som sträcker sig genom planområdet och sedan övergår till kulvert regleras med bestämmelse om att kanalens läge och funktion ska bevaras för att det även i framtiden ska finnas goda möjligheter för vatten att transporteras via kanalen och kulverten.

El, tele, bredband

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en befintlig transformatorstation inom fastigheten Torshag 5:6. Det finns solpanel på taket av Torshaghuset för att producera egen el.

Förändringar

Detaljplanen omfattar fyra stycken E-områden. Dels för befintlig transformatorstation som behöver utökas eller uppgraderas i och med att fastigheten Torshag 5:5 omvandlas till i huvudsak bostadsändamål med blandade användningar. E:ON har föreslagit ett nytt E-område norr om Bergkungavägen men i första hand ska befintlig transformatorstation uppgraderas. Vattenverket planlägg med användningen E –vattenverk.

Värme

Förutsättningar

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

Förändringar

De tillkommande bostäderna inom fastigheten Torshag 5:5 använder bergvärme som uppvärmningssystem.

Avfall

Förutsättningar

För hämtning av kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar ansvarar kommunens bolag Nodra AB. Vid utformning av miljörum eller annat avfallsinsamlingssystem samt vid dimensionering av vägar och vändplatser ska Nodra ABs riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet följas.

Inom Norrköpings kommun så finns 5 stycken återvinningscentraler som benämns Returpunkter. Vid returpunkterna går det bra att lämna bland annat återbruk, grovavfall, trädgårdsavfall, farligt avfall med mera. Det finns även återvinningsstationer inom kommunen där man kan lämna utsorterade förpackningar samt returpapper till återvinning.

Från och med 1 januari 2024 träder obligatorisk utsortering av matavfall i kraft. Även nytt lagkrav gällande insamling och sortering av förpackningar där insamling ska ske fastighetsnära. När lagen implementeras i Norrköpings kommun är i dagsläget inte bestämt, utan kommer att ske mellan år 2024 och 2027. De avfallsslag som det ska dimensioneras för i flerbostadshus är restavfall och matavfall samt förpackningar av papper, plast, färgat och ofärgat glas, metall och returpapper. Det bör även finnas utrymme för grov-, el- och farligt avfall.

Eftersom det planeras för restaurangverksamhet ska kopplingspunkter för fettavskiljare placeras så att det går att tömma även när verksamheten är stängd. Slangdragning bör vara så kort som möjligt.

Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning av de gemensamma hämtställena och lösningar för hämtning från planerade verksamheter i området.

Förändringar

Vid avfallshantering ska backrörelser undvikas och det är viktigt att hårdgjord yta finns från platsen där kärnen finns fram till sopbilens upphämningsplats.

Avfallshantering för framtida boende i Torshagshuset ska ske i byggnadens sydöstra hörn och avfallshämtning kommer då att ske från den asfalterade ytan söder om byggnaden där backrörelser bedöms kunna undvikas och sopbilen inte bedöms skapa störningar för in- och utfart till byggnaden.

Rev.

Avfallshantering från övriga delar av planområdet är inte planerat ännu men bör inte ske från Bergakungsvägen då den är för brant och anslutande befintlig parkering idag inte har dimensionerad vändplats för sopbil. Avfallshanteringen ska placeras på sätt som inte medför en dragväg på över 10 meter och vändmöjligheter ska finnas. Vid planering av avfallshanteringen ska samråd ske med Nodra AB.

5. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1. Tidplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	17 mars 2020
Plansamråd:	22 december 2022 – 16 februari 2023
Granskning:	30 oktober 2023 – 13 november 2023
Godkännande samhällsplaneringsnämnden:	februari 2024
Antagande kommunfullmäktige:	mars 2024

Rev.

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats: 2024

Entreprenadupphandling,
allmän plats: 2024

Utbyggnad av gata med mera: 2024

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning: 2024

Husbyggnad: 2024

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Norrköpings kommun är idag huvudman för allmän plats för Katrineholmsvägen.

Norrköpings kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Genomförandet leds och samordnas av Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, bygglov. Till bygglov lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning krävs. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

El

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Tele, bredband

Skanova AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernät på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Fjärrvärme

E.ON Energilösningar AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

5.3. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

5.4. Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

5.5. Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.6. Kommunens marktilldelning

En yta om cirka 20 kvm av kommunens mark kommer att tillföras fastigheten Torshag 5:6 som i detaljplanen utgörs av kvartersmark för transformatorstation. I övrigt kommer ingen marktilldelning ske.

5.7. Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

För genomförandet av allmän plats, gång- och cykelväg samt busshållplats, inom planområdet kommer det att skrivas ett exploateringsavtal mellan Norrköpings kommun och fastighetsägaren till Torshag 5:5. Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar och kostnader för utbyggnad av nämnda anläggningar på allmän plats längs med Katrineholmsvägen.

5.8. Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Bullerutredning.
- Kulturmiljöutredning
- Markteknisk undersökning
- Miljöinventering
- Miljöteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering.
- Översiktlig geoteknisk undersökning.
- Dagvattenutredning
- Dammsäkerhetsutredning
- Åtgärdsplan

6. Genomförandets konsekvenser

6.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Fastigheterna Torshag 5:2 – 5:4 och Ättetorp 2:1 ägs av Norrköpings kommun. Fastigheten Torshag 5:4 innehar en tomträtt. Fastigheten Torshag 5:5 ägs av Torshags Fastighets AB och fastighet Torshag 5:6 ägs av E.ON Energidistribution AB.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen avses fastigheterna i huvudsak bestå i sin nuvarande omfattning och indelning. Fastigheten Torshag 5:6 ska utökas med intilliggande kommunalägd mark och det kommer att genomföras genom en fastighetsreglering som prövas genom en lantmäteriförrättning. Torshag 5:6 ägs av EON Energidistribution AB. Kommunen ansöker om denna överenskommelse om fastighetsreglering. Fastighetsägaren till Torshag 5:6 står för förrättningskostnaderna. På sikt kan det bli aktuellt att stycka av E-området vid Bergakungsvägen där EON har en annan transformatorstation, marken där stationen står ägs idag av Norrköpings kommun. Om det blir aktuellt med en avstyckning ansöker kommunen om en sådan lantmäteriförrättning och EON står för förrättningskostnaderna för den förrättningen. Nodra AB har en pumpstation inom den kommunägda fastigheten Torshag 5:4, se E₄-område i plankarta inom Torshag 5:4. Fastigheten Torshag 5:4 belastas idag av en tomträtt. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en avstyckning av E₄-området till en egen fastighet så behöver tomträtten skrivas om så tomträtten inte omfattar det området. Vid en eventuell framtida avstyckning behöver även rätten till väg lösas genom exempelvis ett servitut.

Rev.

Fastighetssamverkan

Ingen exploateringsfastighet bedöms behöva bildas för genomförande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Torshag GA:6 med ändamål ledningar för vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig från de norra delarna av planområdet och söderut mot Katrineholmsvägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Loddbynässets Samfällighetsförening.

Inom de delar där va-ledningar sträcker sig inom kvartersmark regleras dessa områden med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden.

Planen ger förutsättning för en ny gemensamhetsanläggning för gata som ska verka som infartsväg från Bergakungsvägen till fastigheten Torshag 5:3 och Torshag 5:6.

Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns ett antal servitut för vägar och en vattenledning samt ledningsrätter avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

Rättigheter

Servitut

Inom planområdet finns ett antal servitut.

Servituten med ändamålen väg med aktnummer 05-KVI-1565.5, 05-KVI-1724.1 och 05-KVI-1527.1 belastar fastigheten Torshag 5:2 och är till för att säkra möjligheten att nyttja Bergakungsvägens södra del för boende norr om planområdet ut till Katrineholmsvägen. Dessa servitut föreslås upphävas i och med genomförandet av detaljplanen i och med att den del av Bergakungsvägen som berörs av servituten planläggs som allmän plats gata med kommunalt huvudmannskap. Servitutet 05-KVI-1565.5 är till förmån för Torshag 6:2, Torshag 6:53-6:62, Torshag 6:121 och Torshag 6:126. Servitutet 05-KVI-1724.1 är till förmån för fastigheten Torshag 5:3. Servitutet 05-KVI.1527.1 är till förmån för Torshag 6:1.

Inom planområdet finns ett servitut med aktnummer 0581K-41B:3222.1 som gäller för den väg som leder till vattenverket och belastar fastigheten Torshag 5:2 och är till förmån för Torshag 5:3.

Inom planområdet finns ett servitut med aktnummer 05-KVI-1994.2 med ändamål vattenledning/vattenkraft och sträcker sig från inloppet från Nedre Glottern vidare genom planområdet där den även kulverteras i söder för att sedan leda ut till Torshagskärrret. Servitutet är till förmån för fastigheten Torshag 5:2 och belastar Torshag 5:5. Den del av kanalen och tuben som finns inom fastighet Torshag 5:2 äger kommunen och har ansvar för. Där kanalen och tuben sträcker sig inom fastigheten Torshag 5:5 finns servitut som reglerar att det är kommunen som har ansvar för drift och underhåll.

I södra delen av planområdet finns servitut med aktnummer 05-KVI-1993.1 som har ändamål väg och ligger delvis inom allmän plats. Servitutet är till förmån för Ättetorp 2:20 och belastar Ättetorp 2:1.

Rev. | Inom planområdet finns servitutet 05-KVI-1527.2 som gäller till förmån för Torshag 6:1 och belastar Torshag 5:2, detta servitut påverkas ej av planläggningen.

Rev. | Inom planområdet finns avtalsservitut 0581KIM-11/3756.1 med ändamålet kanalisation, servitutet belastar fastigheten Torshag 5:4 och är till förmån för Häradssveden 4:1. Avtalsservitutet 05-IM1-70/5446.1 med ändamål för ledning med mera är till förmån för fastigheten Björnsnäs 2:2 och belastar Torshag 5:2, 5:3 och 5:5. Avtalsservitutet 05-IM1-76/9368.1 med ändamålet ledning med mera är till förmån för Borg 11:6 och Slottshagen 1:1

och belastar fastigheten Torshag 5:4. Avtalsservitutet 05-IM1-81/4304.1 med ändamål transformatorstation är till förmån för Torshag 5:2 och belastar Torshag 5:5.

Tillkommande servitut/Upphävande servitut

I och med genomförandet av detaljplanen föreslås att servituten för rätt till väg på Bergakungsvägen inom planområdet enligt första stycket under rubriken ovan upphävs. Om dessa servitut ska upphävas svarar Norrköpings kommun för genomförandet av detta samt bekostar detta.

Det kan bli aktuellt med avtalsservitut för Nodras anläggning (pumpstation) inom den kommunalägda fastigheten Torshag 5:3 samt för pumpstationen inom Torshag 5:2. Om avstyckning inte sker av mark där EON har en transformatorstation längs med Bergakungsvägen kan det även där bli aktuellt med ett avtalsservitut för anläggningen. Sådana avtal tecknar parterna Norrköpings kommun och motpart vid överenskomet tillfälle om det skulle bli aktuellt.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns tre ledningsrätter. Ledningsrätt med akt nummer 05-KVI-1994.1 sträcker sig öster om Torshagshuset samt nordöstra delen av område som planläggs för verksamheter (Z). Ledningsrätten är till förmån för fastigheten Björnsnäs 2:2 och belastar fastigheten Torshag 5:5. Vid ledningsrätten regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

Ledningsrätt med akt nummer 0581K-06/171.1 sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet. Ledningsrätten är till förmån för EON Elnät Sverige AB och belastar bl.a. Torshag 5:2, 5:3, 6:1, 6:2 och Ättetorp 2:1. Ledningsrätten ligger mestadels inom naturmark men en liten del sträcker sig inom område planlagt för vattenkraftverk (E₄).

Ledningsrätt med akt nummer 0581K-01/171.1 sträcker sig utanför planområdet, längs med arbetarbostäderna. I norra delen av fastighet Torshag 5:4 ligger ledningsrätten inom kvartersmark för bostadsändamål. Ledningsrätten är till förmån för EON Elnät Sverige AB och belastar bl.a. Torshag 5:2, 5:3, 6:1, 6:2 och Ättetorp 2:1. Ledningsrätten sträcker sig sedan in på naturmarken inom fastigheten Torshag 5:2.

6.3. Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader inom kvartersmark som kan uppkomma vid förändring av befintliga byggnader samt uppförande av ny byggnad.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer en marköverföring att ske från kommunens fastighet Torshag 5:2 till Torshag 5:6 genom fastighetsreglering. Den sistnämnda fastigheten är planlagd med bokstaven E och ägs av EON Energidistribution AB. EON står för samtliga kostnader hänfödda till den fastighetsbildningsåtgärden.

Ökat bostadsutbud kan innebära ökade skatteintäkter när möjlighet för inflytt till kommunen ökar.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av allmän plats för gång och cykelväg och busshållplats längs med Katrineholmsvägen ska delvis finansieras av fastighetsägaren till Torshag 5:5 på grund av att behovet delvis uppkommer på grund av utbyggnad av bostäder inom fastigheten Torshag 5:5. Genomförandefrågor, ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar på allmän plats kommer regleras genom ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Torshag 5:5. Exploateringsavtalet ska godkännas och undertecknas innan detaljplanen kan vinna antas.

Bergakungsvägen blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i och med detaljplanens genomförande men inga anläggningskostnader kommer att behövas för den vägen då den ska kvarvara i befintligt skick. Naturmark uppe i nordvästra delen av planområdet utökas, två parkeringsytor tillkommer och en ny busshållplats planläggs längs med Katrineholmsvägen. Kommunen står för kostnaderna av utbyggnaden av dessa anläggningar på allmän plats.

Kommunen är väghållare för Katrineholmsvägen och kommer fortsatt vara det även efter genomförandet av detaljplanen. Bergakungsvägen är enskild väg med enskilt huvudmannaskap och ägs av kommunen. Bergakungsvägen kommer efter planens antagande att få kommunalt huvudmannaskap.

Driftskostnader

Drift och underhåll av befintliga och tillkommande anläggningar på allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Kommunen kommer få ökade driftskostnader för Bergakungsvägen då den i och med detaljplanens genomförande får kommunalt huvudmannaskap samt för de nya anläggningarna på allmän plats som inte finns idag.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

El/energi och tele med mera

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för kommande marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Lantmäterimyndigheten kan, vid en ansökan om lantmäteriförrättning, utföra en värdering om parterna inte är överens om en ersättning vid ett plangenomförande av den nya detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Om det ska bildas någon gemensamhetsanläggning i planområdet så ska anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och Torshag Fastighets AB beträffande finansiering av detaljplan.

6.4. Sociala konsekvenser

Jämställdhet

Lokalisering av bostäder inom planområdet gynnar både barn som får närhet till skola samt kvinnor som i mindre utsträckning än män nyttjar bilen. Människor som inte har lika stor möjlighet att köra bil gynnas när bostäder skapas centralt i en tätort med närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser och service.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Katrineholmsvägen. I och med säkra gång- och cykelvägar ökar möjligheten för barn att på säkra sätt röra sig till och från området.

Detaljplanen reglerar markanvändning natur som skapar möjlighet för attraktiva vistelsemiljöer för barn i direkt anslutning till bostadsområdet.

Det finns idag staket som avgränsar ytor där barn kan vistas och den öppna kanalen. För att säkerställa barns säkerhet inom området bör dessa staket kompletteras på platser där det saknas eller bör finnas tydligare avgränsning.

6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Nya lokaler så som restaurang, café och gym kan inrymmas i de tidigare fabriksbyggnaderna och kan skapa mötesplatser och service för boende i området men även för övriga i Åby. I och med att fabriksbyggnaderna bevaras och får nytt innehåll så bevaras platsens identitet och historia.

I och med nya bostäder ges fler människor möjlighet till attraktiva boenden. Mer möjligheter till boende i flerbostadshus ökar möjligheten att bo kvar inom Åby för alla åldrar och livssituationer.

7. Medverkande

7.1. Tjänstemän

Planhandlingar vid antagande har upprättats av Fanny Germer, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstemän inom Norrköpings kommun:

Carin Rosander	Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, exploatering
Niclas Piekart	VA-ingenjör, Nodra AB, planering och utredning
Jonas Gustavsson	gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Charlotte Cederbom	samordnare geo-frågor, samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Pär Sagrelius	dagvattenspecialist, samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Simon Karlsson	limnolog, samhällsbyggnadskontoret, park och mark
Magnus Gullstrand	gruppleddare detaljplanering, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering
Robert Kihlén	bygglovsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Ellen Holtermann Wiig	stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret, strategisk planering
Karin Milles	stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, strategisk planering

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Fanny Germer
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning Torshag, Norrköping. Tyréns Sverige AB. 2023-09-26.

Förslag till fiskväg Nedre Glottern, Torshagsås. Fiskevårdsteknik AB. 2020-01-08.

Handbok för avfallsutrymmen. Avfall Sverige. 2023.

Kapacitetsberäkning Torshag, Norrköping. Tyréns Sverige AB. 2023-09-29.

Kompletterande kulturmiljöunderlag, Bomullsspinneriet i Torshag – arbetarbostäderna. Domfors Kulturmiljö AB. 2023-05-25.

Kulturmiljöunderlag, bomullsspinneriet i Torshag. Domfors Kulturmiljö AB. 2022-10-21.

Ljudmätning Torshagshuset, Åby. Magenta Akustik AB. 2019-12-06.

Markteknisk undersökningsrapport Torshag 5:5, Åby. Sweco. 2022-02-09.

Miljöinventering, Torshagshuset Katrineholmsvägen Torshag 5:5. Fukt och SaneringsTeknik AB. 2019-02-11.

Miljöteknisk undersökning Torshag 5:5, Norrköping. Envima AB. 2021-03-16.

Naturvärdesinventering. Träd och Landskap. 2020-09-04.

Projekterings PM Geoteknik. Sweco. 2022-01-14.

Åtgärdsplan – Nedre Glottern. Norrköpings kommun. 2023-09-28.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.

Avfallsplan KS 2019/1482. Nodra AB, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-31.

Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18.

Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.

Fördjupning av översiktsplan för Åby och Jursla. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2018-12-17.

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping. Linköpings kommun och Norrköpings kommun. Juni 2010.

Naturvårdsområden, Intranätskartan DIKA, Norrköpings kommun.

Riktlinje för hållbar dagvattenhantering, beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.

Riktlinjer för parkering. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, antagen 2017-02-27.

Översiktsplan för staden. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.

Övriga referenskällor

Fornsök, Riksantikvarieämbetet, september 2022, <http://www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/>

Handbok för avfallsutrymmen. Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation. Avfall Sverige, 2023.

Skyfallskartering Norrköpings kommun. WSP Bro & Vattenbyggnad. Stockholm. 2017-06-30.

SGU, jordartskarta, 2015. <http://www.sgu.se>

VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, september 2022.

<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>