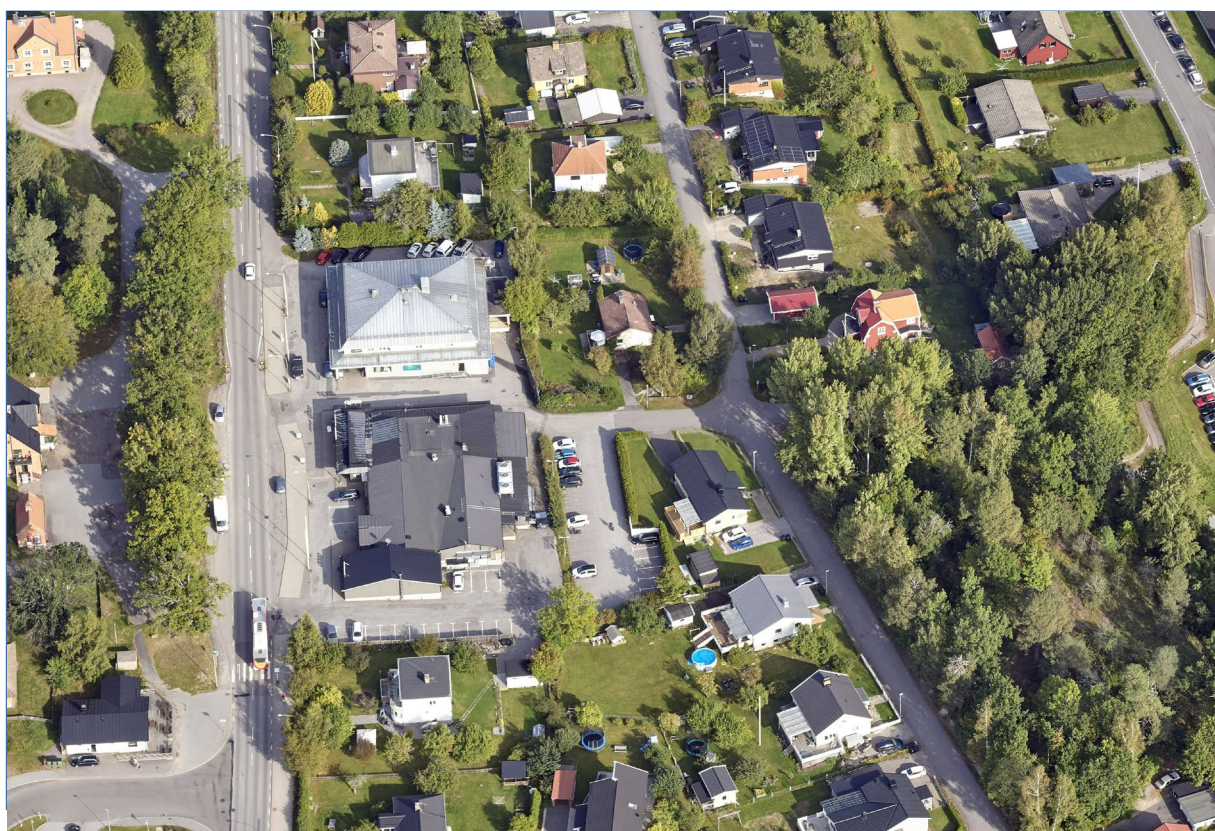


Samrådsredogörelse

2025-03-04

tillhörande detaljplanen för
fastigheten Krokeks-Hult 1:169
med närområde inom Krokek i Norrköpings kommun
SPN 2019/0308 214



GRANSKNINGSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

 norrkoping.se


NORRKÖPING

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 29 november 2023 till och med den 24 januari 2024.

Allmänt samrådsmöte hölls tisdagen den 12 december 2023, klockan 17:30 i centrumhuset i Krokek föregående av annonsering i lokalpressen.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen	2024-01-30
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2024-01-26
Räddningstjänsten Östra Götaland	2024-01-05
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2024-01-23
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2024-01-23
Nodra AB	2024-01-22
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energidistribution AB	2024-01-09
Skanova nätplanering	2023-11-29
Trafikverket	2024-01-23
Vattenfall Eldistribution AB	2024-01-17
Östgötatrafiken	2024-01-18
Byggherre, intressenter	
Kolmårdens utveckling AB	2024-01-22
Berörda - fastighetsägare och andra	
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.	
Synpunktsförfattare 01	2023-12-14
Synpunktsförfattare 02	2024-01-11
Synpunktsförfattare 03	2024-01-16

Synpunktsförfattare 04	2024-01-22
Synpunktsförfattare 05	2024-01-22
Synpunktsförfattare 06	2024-01-23
Synpunktsförfattare 07	2024-01-23
Synpunktsförfattare 08	2024-01-23
Synpunktsförfattare 09	2024-01-24
Synpunktsförfattare 10	2024-01-24

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 11	2023-12-14
Synpunktsförfattare 12	2023-12-30
Synpunktsförfattare 13	2024-01-05
Synpunktsförfattare 14	2024-01-23

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Planområdet har minskats och omfattar inte längre Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196
- Planområdet har minskats och omfattar inte längre del av fastigheten Krokeks-Hult 1:177.
- Planområdet har minskats och all användning för natur har utgått ur detaljplanen. Även befintlig gång- och cykelväg från Odenvägen mot Uttersbergsskolan och all användning för GC-väg har utgått ur detaljplanen. Sjöviksvägen har utgått ur detaljplanen.
- Detaljplanen möjliggör inte längre för markanvändning för torg. Ytan har dels utgått ur detaljplanen, dels ersatts med användning för gata och bostad.
- Det östra användningsområdet för bostäder har flyttats längre norrut och i den norra delen av användningsområdet har området breddats.
- Generella bestämmelse för all kvartsmark för skydd mot extrema regn och mot buller har lagts till i plankartan.

- Egenskapsbestämmelser för Krokeks-Hult 1:169 har ändrats. Byggnadsarean har utökats för att kunna möjliggöra för balkonger på en nivå lägre än 3 meter ovan mark. Byggnadsarean för flerbostadshus gäller inom hela användningsområdet. Utformning av tak och fasaden regleras. Bestämmelser om genomsläpplighet har lagts till. Placering och minsta kvadratmeter för centrumlokal regleras. Placering av komplementbyggnader regleras. Entrédörrar får inte slå ut över allmän plats. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Källare får inte finnas. Omfattningen av prickmark och korsmark har ändrats.
- Egenskapsbestämmelser för fastigheten Krokeks-Hult 1:171. Nockhöjden har höjts till 7 meter. Bestämmelser om genomsläpplighet har lagts till. Prickmark har tagits bort. Byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Egenskapsbestämmelser för det östra användningsområde för bostad. En egenskapsgräns har lagts till och delar in den byggbara ytan i två. Byggnadsarean regleras inom användningsområdet. Byggarean har utökats för att inrymma komplementbyggnader. Bestämmelser om bruttoarea har tagits bort. I det södra egenskapsområdet regleras inte våningsantal utan endast en nockhöjd över nollplan. Nockhöjden i det södra egenskapsområdet är lägre än nockhöjden i det norra egenskapsområdet. Åtgärder mot ras och blocknedfall får anläggas. Skydd mot erosion, skred och ras får anordnas. Utfart ska ske mot Odenvägen. Bestämmelser om hur långt balkong får kraga ut, utformning av tak och bestämmelser om genomsläpplighet har lagts till.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivning

- Sammanfattningen är reviderad och anpassad efter ändringar i planbeskrivningen
- *2.1 Planområdet* - ändrat utifrån att planområdet har minskats.
- *2.2 Planens syfte och bakgrund* - Syftet har ändrats utifrån att planområdet har minskats.
- *2.3 Planförslag* - Beskrivningen om vad detaljplanen möjliggör är ändrat utifrån att planområdet har minskats. Illustrationer är utbytta.
- *3.1 Översiktsplaner* - har kompletterats med ställningstaganden för markanvändning för centrumverksamhet från fördjupning av översiktsplanen för Strömsfors och Krokek. Bedömningen om att detaljplanen delvis stämmer överens med fördjupningen av översiktsplanen för Strömsfors och Krokek har utvecklats.

- *3.2 Riksintressen.* Bedömningen är att planområdet inte ligger inom några riksintressen. Texten har kortats ner och illustrationer har tagits bort.
- *3.3 Strandskydd.* Del av fastigheten Krokeks-Hult 1:177, som syftade till att möjliggöra för dagvattenanläggning, omfattas av strandskydd. Del av fastigheten Krokeks-Hult 1:177 har utgått ur detaljplanen. Resterande del av planområdet omfattas inte av strandskydd. Texten anpassats utifrån att planområdet har minskats och inte längre omfattas av strandskydd.
- *3.4 Gällande detaljplaner.* Planområdet har minskats. Texten är reviderad och redogör endast för de gällande detaljplaner som fortfarande omfattas av planförslaget. Texten är kompletterad med att två detaljplaner utplånas i och med att planförslaget antas.
- *3.5 Övriga kommunala beslut. Riktlinjer för dagvattenhantering.* Stycke om detaljplanen förhållningssätt är kompletterad utifrån en dagvattenutredning som tagits fram.
- *3.5 Övriga kommunala beslut, Riktlinjer för parkering.* Stycke om detaljplanen förhållningssätt är ändrad utifrån att planområdets omfattning har minskats.
- *4.1 Mark- och vattenanvändning.* Text och illustrationer har ändrats utifrån att planområdets omfattning har minskats.
- *4.2 Bebyggelseområden.* Text och illustrationer har ändrats utifrån att planområdets omfattning har minskats. Bedömning av utformning på ny bebyggelse har lagts till. En illustration som visar princip för utformning för ny bebyggelse på Krokeks-Hult 1:169 har lagts till.
- *4.3 Natur – Mark och vegetation.* En kompletterande inventering av naturvärden inom planområdet har tagits fram till granskning. Texten är utvecklad utifrån inventeringen.
- *4.3 Natur – Fornlämningar.* Redaktionella ändringar.
- *4.3 Natur – Markens beskaffenhet.* Texten är ändrad utifrån att planområdet har minskats. Under rubriken ”Förändringar” har texten kompletterats med att iordningsställande av kvartersmark ska utredas av sakkunnig och säkras upp för ras och blocknedfall.
- *4.4 Friytor.* Rubrik för ”Lek och rekreation” har slagits samman med rubrik ”naturmiljö”.
- *4.5 Gatunät, trafik och parkering - Gång och cykelvägar.* Stycket är ändrat utifrån att detaljplanen inte längre säkerställer befintlig gång- och cykelväg.

- *4.5 Gatunät, trafik och parkering - Bilvägar och transporter.* Stycket är ändrat utifrån att detaljplanen inte längre omfattar Sjöviksvägen.
- *4.5 Gatunät, trafik och parkering - Parkering.* Stycke är ändrat utifrån att planområdet har minskats. Stycket redogör endast parkering för de bostäder och den centrumlokal som detaljplanen möjliggör för. Bedömningen om att parkering kan lösas inom kvartersmark för bostäder har utvecklats. En illustration som visar hur parkering kan lösas har lagts till.
- *5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – sol- och skuggförhållanden.* Ett avsnitt har lagts till för att redogöra för hur skugga från ny bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse.
- *5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – buller.* En kompletterande bullerutredning för buller från järnvägstrafik har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av och illustrationer från utredningen.
- *5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Översvämning.* En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av och illustrationer från utredningen samt hur plankartan regleras utifrån resultatet i utredningen.
- *5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Miljö kvalitetsnormer, Vattenkvalitet.* En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av och illustrationer från utredningen samt hur plankartan regleras utifrån resultatet i utredningen.
- *5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Skyddsanordningar och skydds zoner.* Planbeskrivningen är kompletterad med en redovisning och bedömning om att detaljplanen som lämplig utifrån riskhänsyn till transportled av farligt gods.
- *5.7 Teknisk försörjning – dagvatten.* En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av och illustrationer från utredningen samt hur plankartan regleras utifrån resultatet i utredningen.
- *5.7 Teknisk försörjning – avfall.* Texten är ändrad utifrån att planområdet har minskats.
- *6. Genomförandet av detaljplanen.* Avsnittet är reviderat utifrån att detaljplanen omfattning har minskats. Avsnittet är också uppdaterat med kompletterande utredningar.

- *7. Genomförandets konsekvenser.* Avsnittet är reviderat utifrån att detaljplanen omfattning har minskats.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Undersökning om betydande miljöpåverkan är reviderad utifrån att planområdets omfattning har minskats
- *4. Detaljplanens syfte* – Syftet är ändrat och överensstämmer med syftet i planbeskrivningen
- *5 kapitlet MB om miljö kvalitetsnorm (luft, vatten eller mark).* En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen. Texten har kompletterats utifrån utredningen samt hur plankartan regleras utifrån resultatet i utredningen.
- *7 kapitlet MB om skydd (Natura 2000, naturreservat, kulturresevat, landskapskydd, biotopskydd, strandskydd, skyddsområde för vattentäkt).* Planområdet har minskats och omfattas inte längre av strandskydd.
- *Dagvattenhantering.* En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen. Texten har kompletterats utifrån utredningen.
- *Naturvård.* Texten är ändrad utifrån att planområdets omfattning har ändrats.
- *Mark (föroreningar, erosion, skred, sättningar med mera).* Stycket har kompletterats med att åtgärder för skred, ras, erosion och blocknedfall kan komma att krävas.
- *Djurliv och vegetation.* Texten är ändrad utifrån att planområdets omfattning har ändrats.
- *Nuvarande mark- och vattenanvändning.* Texten är ändrad utifrån att planområdet har minskats.
- *Buller och vibrationer.* Texten är kompletterad med att åtgärder behövs för uteplatser för bostäder.
- *Risk (farliga verksamheter, farligt gods, radon, allergener, översvämning med mera).* Stycket är reviderat utifrån framtagna dagvattenutredning.
- *Ökad nederbörd och översvämningar.* Reviderat utifrån framtagna dagvattenutredning.
- *Risker för ras, skred och erosion.* Kompletterad med information om åtgärder för bergsslänter och bergsskärningar.
- *Social hållbarhet.* Texten är ändrad utifrån att planområdet har minskats.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer i stora drag med översiktsplanen enligt PBL 4 kapitlet. 33 § p.5. Dock går förslaget i vissa delar emot den gällande fördjupningen av översiktsplanen för Krokek. I och med detta behöver ett utökat planförfarande tillämpas, vilket kommunen gör.

Kommentar

Synpunkten noteras. Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning om att detaljplanen överensstämmer i stora drag med översiktsplanen men att vissa delar går emot fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors.

Riksintresse

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för naturvård, Bråvikens förkastningssystem, och för kommunikationer, Södra stambanan, Norrköping-Järna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte påverkar omnämnda riksintressen negativt.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen ser positiv på föreslagen dagvattenhantering utifrån att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten. Inför granskning behöver handlingarna kompletteras med en närmare redogörelse för hur ett genomförande av planen påverkar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna.

Kommentar:

Inför granskning har förslag på dagvattenhantering utretts för detaljplanen. I samrådet bedömdes att en yta på fastigheten Krokeks-Hult 1:177 skulle kunna användas för dagvattenhantering, men att ytterligare utredningar skulle behövas för att säkerställa genomförandet utifrån de geotekniska förutsättningarna. I en geoteknisk utredning har det visats att förutsättningarna är komplexa till följd av geohydrologiska förhållanden. Utifrån de svåra geotekniska förutsättningarna behövde ytan på Krokeks-Hult 1:177, och därmed den möjliga volymen för dagvattenhantering, minskats så pass mycket att reningseffekten kontra anläggningskostnaden, blir för låg.

I utredningen har andra lämpliga platser försökt hittas utifrån flera förutsättningar, såsom rinnvägar, ledningar, kommunalägd mark och naturvärden, utan framgång. I samband med att detaljplanen minskade omfattning där Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Hult 1:196 och Sjöviksvägen utgick

ur planområdet beslutades att undersöka dagvattenhantering inom det resterande planområdet. Bedömningen är att ingen ytterligare rening utöver omhändertagande av de första 10 millimetrarna av nederbörden vid regn bedöms krävas för detaljplanen. Den ökning av föroreningar till Svintunaån som genomförandet av planområdet ger upphov till bedöms inte påverka uppfyllandet av Svintunaåns miljö kvalitetsnormer. Plankartan tillskrivs bestämmelse om att marken inom vissa delar och till en viss andel ska vara genomsläpplig. Läs mer under kapitel 5.6. Störningar, hälsa och säkerhet – Miljö kvalitetsnormer.

Strandskydd

I samband med att detaljplanen antas föreslår detaljplaneförslaget att strandskyddet upphävs i den del av plankartan där en dagvattenanläggning planeras. Av handlingarna framgår det att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet, enligt 7 kapitlet § 18c miljöbalken, anges punkt 2, att området är tydligt avskilt från stranden genom allmän gata och byggnad och punkt 5, att området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, som i det här fallet anges vara stadsutveckling inom utpekad och prioriterad ort.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till förslaget att tillämpa särskilt skäl, punkt två, då vägen inte är av den karaktär som kan ses som avskiljande samt att det behöver vara mer bebyggelse mellan ån och det aktuella planområdet för att området ska kunna bedömas som avskilt. Särskilt skäl, punkt 5, bedöms dock vara tillämpligt i detta fall och Länsstyrelsen godtar att strandskyddet upphävs så som föreslås i planen.

Kommentar:

Krokeks-Hult 1:177 som föreslogs planläggas som teknisk anläggning för dagvatten har inför granskning utgått ur planområdet. Således omfattas ingen yta inom planområdet av strandskyddet och frågan om att upphäva strandskyddet är inte längre aktuell.

Trafikbuller

Då planen möjliggör bostadsbyggnader ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden, se 4 kapitlet. 33 a § PBL.

Vid planläggning ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. I planbeskrivningen framgår de riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) som styr efterlevnaden av dessa krav.

En trafikbullerutredning har tagits fram som redovisar nutida och framtida värden kopplat till vägtrafik. Dock saknar Länsstyrelsen en redovisning av det trafikbuller som uppstår från järnvägstrafik. Inför granskning behöver utredningen

uppdateras så att den även innehåller beräkningar avseende tågtrafik och planbeskrivningen behöver uppdateras utifrån utredningens resultat.

Länsstyrelsen ser gärna att planen görs tydligare om hur kraven på störningsfri uteplats ska uppfyllas. Länsstyrelsen påpekar att allmänna platser inte bör ses som en alternativ uteplats för de boende om en planerad uteplats inte klarar gällande riktvärden eller på annat sätt inte till fullo lämpar sig på föreslagen plats.

Kommentar:

I och med att fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-hult 1:196 inte längre ingår i detaljplanen hanteras inte störningsfria ytor för dessa delar inom denna detaljplan. I gällande detaljplaner som fortsatt kommer vara gällande för dessa delar medges inte bostad.

Sen samrådet har en bullerutredning för järnvägen tagits fram. Utredningen redogörs för i planbeskrivningen, under kapitel ”5.6 Störningar, hälsa och säkerhet”. Utredningen visar att bullernivåerna från järnvägstrafik och biltrafik tillsammans inte klarar riktvärdena för uteplatser. Plankartan är kompletterad med bestämmelse om ”Skydd mot störningar: Där riktvärden för uteplats överskrids ska byggnad eller annan ljudskärmning uppföras så att störningsskydd uppnås”.

Översvämning vid skyfall

Av handlingarna framgår att det finns en viss risk för översvämning vid skyfall inom och i anslutning till föreslagen detaljplan. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen lyfter blicken och avser att förbättra dagvattenhanteringen för ett större område än det aktuella planområdet.

Hur översvämningar vid skyfall ska hanteras är ännu oklart och ytterligare utredningar väntas vara klara till granskning av detaljplanen. I och med detta har Länsstyrelsen svårt att bedöma platsens lämplighet utifrån aktuella förutsättningar och föreslagna åtgärder.

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med en redogörelse för hur skyfall hanteras inom planområdet, läs mer under kapitel ”5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Översvämning”. Bedömningen är att detaljplanen inte ökar risken för översvämning vid skyfall.

Naturmiljövärden

Området för tilltänkt ny bostadsbebyggelse utgör ett tätortsnära naturområde med biologiska och rekreativa värden som ingår ortens gröna infrastruktur. Åtgärden motverkar översiktsplanens intentioner att i framtiden utveckla och stärka detta stråk. Länsstyrelsen ser det som angeläget att exploateringen så långt möjligt begränsas och anpassas till områdets naturvärden, bland annat en del värdefulla äldre träd. För att säkerställa ett korrekt underlag inför den fortsatta planeringen

behöver en utförligare naturinventering tas fram som bland annat belyser om några av hålträden hyser fridlysta arter.

Vidare uppmuntrar Länsstyrelsen kommunen att studera och säkerställa kompensationsåtgärder som på andra platser säkerställer framtida behov av rekreationsytor och grön infrastruktur. För att efterleva översiktsplanens intentioner med att stärka stråken mellan Svinsjön och Fläskbergen kan till exempel satsningar göras på trädplantering på torgytan inom detaljplanen.

Kommentar:

Inför granskning har ytterligare inventering tagits fram. Inventeringen visar på att träden troligen inte inhyser fridlysta arter. Utredningen har samrått med Länsstyrelsen Östergötland i ett artskyddsområde, ärende-nummer 527-6331-2024. Läs mer under kapitel "4.3 Natur – Mark och vegetation". I och med den nya avgränsningen av planområdet ändras också förutsättningarna för att skapa ett torg och en stor del av den allmänna platsen som var tänkt till att tillskapa ett stråk genom centrum har tagits bort. I granskningsförslaget planläggs en yta på kvartermark som inte får bebyggas och där centrumlokal ska finnas i bottenplan. Placeringen stärker kopplingen mot Sjöviksvägen. Som ett komplement i syfte att stärka grönstråket tillskrivs plankartan att minst 15 procent inom denna yta ska vara genomsläpplig och bestå av grönyta med gräs, plantering för grön fasad, planteringsytor och träd i fria former. För träd som kan komma att behöva tas ner inom del av skogsområdet som planläggs för bostäder kommer död ved att sparas i närområdet.

Gestaltning, allmän plats

Ett syfte med planen är att skapa en ny torgyta för att stärka centrum som en mötesplats och samtidig bidra till en tydligare förbindelse mellan stationsområdet, butikerna och skolan.

Av planbeskrivningen framgår att arkitekturen ska vara medveten och bidra till centrumets utveckling. För att uppnå syftet i planen borde torgets gestaltning och funktioner beskrivas ytterligare och det kan även vara lämpligt att använda planbestämmelser i den mån det går. Även skisser på torgytan borde finnas i planhandlingen för att visualisera torgets syfte och funktioner.

Kommentar:

I och med den nya avgränsningen av planområdet ändras också förutsättningarna för att skapa ett torg och en stor del av den allmänna platsen som var tänkt till att tillskapa ett stråk genom centrum har tagits bort. Den allmänna platsen som är kvar inom planområdet kommer inte att förändras och därför har inga skisser för allmän plats tagits fram. Till granskning regleras plankartan med prickmark inom område där torget var tänkt, planen ställer även krav på att i bottenvåningen ska centrumverksamhet finnas om minst 55 kvadratmeter. Centrumanvändningen preciseras till centrum utan transportintensiva verksamheter. Detta bedöms bidra

på ett positivt sätt till att stärka stråket. Se även kommentaren under naturmiljövärden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Utifrån nu kända förutsättning delar Länsstyrelsen kommunens bedömning. Beroende på vad efterfrågad naturvärdesinventering visar kan Länsstyrelsens bedömning komma att ändras vid ett senare skede i processen.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Inför granskning av detaljplanen har undersökningen om betydande miljöpåverkan reviderats utifrån en kompletterande inventering. Bedömningen är fortsatt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Artskydd

Inom planområdet har flera hålträd identifierats. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare naturinventering behöver ske för att undersöka om några fridlysta arter nyttjar hålträden. Beroende på inventeringens resultat kan särskilda krav komma att behöva ställas på skyddsåtgärder och försiktighetsmått och även påverka bedömningen av om en strategisk miljöbedömning behöver upprättas. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen genomför ett förnyat samråd med Länsstyrelsen när de kompletterande utredningarna är klara.

Kommentar:

Inför granskning har ytterligare inventering tagits fram. Inventeringen visar på att träden troligen inte inhyser fridlysta arter. Utredningen har samrått med Länsstyrelsen Östergötland i ett artskyddsamråd, ärende-nummer 527-6331-2024.

Fornminnen

Länsstyrelsen har inget att invända mot planförslaget ur fornlämningsynpunkt.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Plankartan

För det tillkommande bostadskvarteret i östra delen av detaljplanen är bygggrätten högst 600 kvadratmeter inom användningsområdet. Om detta kvarter blir 1 fastighet fungerar detta men om det är möjligt att dela kvarteret i fler fastigheter får fastigheterna gemensam bygg rätt, vilket inte är lämpligt eftersom en fastighet

kan riskera att bli utan bygg rätt, att den som ansöker om bygglov först kan utnyttja hela bygg rätten. Lämpligt att i planen reglera detta så det inte kan bildas mer än 1 fastighet inom denna kvartersmark om tanken är att upplåta hela detta område med kvartersmark med tomträtt, vilket innebär att det måste vara 1 fastighet.

Kommentar:

Fastighetsindelningsbestämmelse är tillagd på det till kommande bostadskvarteret i den östra delen av detaljplanen om att minsta fastighet ska vara 2000 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att reglera så att inte fler än en fastighet kan bildas inom användningsområdet.

Ägoförhållanden

Marksamfälligheten Krokeks-Hult s:1, som har ändamålet vägar, berörs av detaljplanen. Enligt fastighetsregistret delägs Krokeks-Hult s:1 av Krokeks-Hult 1:5, 1:7, 1:8, 1:10, 1:11, 1:13-1:16, 1:71, 1:72, 1:96, 1:144, 1:172, 8:2 och 8:3 samt Råssla 1:76.

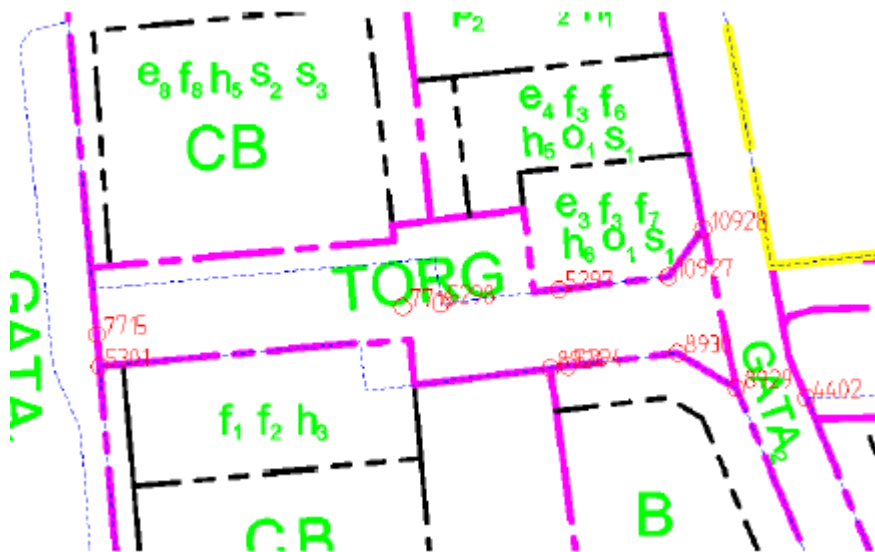
Kommentar:

Planbeskrivningen är uppdaterad med ägarförhållande för marksamfälligheten.

Fastighetsbildning

På sidan 50 anges att inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Kolmården ga:7. Utveckling av allmän plats i form av torg och stråk inom det förvaldade området innebär att befintlig gemensamhetsanläggning behöver omprövas, antingen för att anpassas till det område som enligt den nya detaljplanen är allmän plats eller att den omprövas för att minskas till sin utbredning om en ny gemensamhetsanläggning ska bildas för område som detaljplaneläggs som allmän plats Torg men med en mindre krets av deltagande fastigheter.

Enligt bild nedan behöver Kolmården ga:7 (om den fortsatt ska sköta om denna yta omprövas för att utökas i enlighet med ny detaljplan så att den överensstämmer med torgytan (rosa begränsningslinje). Kolmården ga:7 redovisas med blå tunn streckad linje.



Det behövs en redovisning över de fastighetsbildningsåtgärder som kommer genomföras i genomförandet av detaljplanen. Det brukar redovisas i en tabellform.

För att bilda ny bostadsfastighet som är belägen i planområdets östra del behöver fastighetsbildning ske. Det kan till exempel ske genom att Krokeks-Hult 1:80 överförs i sin helhet genom fastighetsreglering till Krokeks-Hult 1:144 och att den nya bostadsfastigheten (alternativt bostadsfastigheter) avstyckas från Krokeks-Hult 1:144.

Detaljplanen ansluter till många osäkra fastighetsgränser samt några oklara fastighetsgränser. Statusen på fastighetsgränserna framgår av utförd grundutredning inför detaljplan med tillhörande karta. Krokeks-Hult 1:177 har inte ingått i den utförda grundutredningen men fastigheten är tillkommen genom avstyckning 1954 och därmed bör gränsernas läge vara osäkra.

Kommentar:

Sedan samrådet har flera fastigheter utgått ur planområdet, såsom Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Kult 1:196, Krokeks-Hult 1:177 och Krokeks-Hult 1:13. Fastigheterna omfattas antingen av enskilt huvudmannaskap och sköts av gemensamhetsanläggningen Kolmården ga:7 eller Trafikverket. Med planområdets nya omfattning utgår frågor angående skötselansvar för Sjöviksvägen och det föreslagna torget. Detaljplanen föreslår i granskningen att enskilt huvudmannaskap ska råda.

Med nuvarande utformning av användningsområde för bostad inom Krokeks-Hult 1:80 och 1:144 behöver omprövning av Kolmården ga:7 ske, läs mer under kapitel "7.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser".

En fastighetsbestämning är beställd men ännu inte levererad. Till antagande av detaljplanen kommer gränserna i grundkartan att vara bestämda.

Område 2 för dagvattenanläggning

Den nya detaljplanen verkar inte sammanfalla helt med gällande detaljplaners utbredning vid dagvattenanläggningen. Det bör undvikas att det blir kvar mindre delar av byggnadsplanen 05-KRO-1138 med ändringen 05-KRO-1574.

Sjöviksvägen samt området fram till fastighetsgräns mot Krokeks-Hult 1:159 och 1:196 planläggs som allmän plats, gata, men var går avgränsningen för vad som ingår i vägrätten för Trafikverket och vad som omfattas av enskilt huvudmannaskap? Delar av området närmast Krokeks-Hult 1:159 och 1:196 ingår i Kolmården ga:7 i enlighet med tidigare ändring av byggnadsplan med akt 05-KRO-1521 för de delar som då var planlagda som allmän plats, park eller plantering. Denna byggnadsplan har därefter ersatts med detaljplan med akt 0581K-P01/5 som då planläggs med allmän plats Huvudgata.

Kommentar

Krokeks-Hult 1:177 med syfte att möjliggöra för teknisk anläggning, dagvatten, har inför granskning utgått ur planområdet. Byggnadsplanen 05-KRO-1138 med ändringen 05-KRO-1574 fortsätter att gälla inom området.

Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Hult 1:196 och Sjöviksvägen har sedan samrådet utgått ur detaljplanen och därmed utgår frågan angående skötselansvar för Sjöviksvägen.

Digital granskning

Ingen avvikelser, dock är fastighetsgränserns lägen osäkra eller oklara enligt utförd grundutredning.

Kommentar:

En fastighetsbestämning är beställd men ännu inte levererad. Till antagande av detaljplanen kommer gränserna i grundkartan att vara bestämda.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov**Egenskapsbestämmelser**

Planbestämmelse o1 ger en väldigt snäv intervall gällande takvinkel på de tillkommande husen på Krokeks-Hult 1:169 och det är svårt att läsa sig till i planbeskrivningen vad syftet med ett så snävt intervall är, framför allt då flera av de vanligast förekommande takvinklarna 22, 27 och 45 grader inte är möjliga. Det finns dessutom illustrationer i planbeskrivningen som tydligt visar på en takvinkel som inte skulle vara möjlig enligt bestämmelsen.

Under planbestämmelse p3 framgår att byggnad ska placeras med anpassning till befintlig terräng. I detta sammanhang är det viktigt att förtydliga att detta även bör gälla utformning, exempelvis i den södra delen av området där nivåskillnaderna gör att det är omöjligt att bygga på annat sätt än i suterräng utan att göra stora ingrepp i befintlig terräng.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Illustrationerna är uppdaterade med en takvinkel som är inom intervallet 20-50 grader.

Inför granskning av detaljplanen har bestämmelse p3 om att byggnad ska placeras med anpassning till befintlig terräng tagits bort för att skapa en mer flexibel placering och utformning av byggnaderna.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa**Dagvatten**

Dagvattenfrågan ska utredas och presenteras först i granskningsskedet av detaljplanen. Det är viktigt att frågan utreds så tidigt som möjligt i planskedet, för eventuellt ytbehov ska kunna säkras tidigt.

Vi kommer granska och lämna synpunkter på utredningen i granskningsskedet, det är viktigt att utredningen hanterar både rening och fördröjning av dagvatten enligt Norrköpings kommuns riktlinjer för hållbar dagvattenhantering.

Kommentar:

Inför granskning har förslag på dagvattenhantering utretts för detaljplanen. I samrådet bedömdes att en yta på fastigheten Krokeks-Hult 1:177 skulle kunna användas för dagvattenhantering, men att ytterligare utredningar skulle behövas för att säkerställa genomförandet utifrån de geotekniska förutsättningarna. I en geoteknisk utredning har det visats att förutsättningarna är komplexa till följd av geohydrologiska förhållanden. Utifrån de svåra geotekniska förutsättningarna behövde ytan på Krokeks-Hult 1:177, och därmed den möjliga volymen för dagvattenhantering, minskats så pass mycket att reningseffekten, kontra anläggningskostnaden, blir för låg.

I utredningen har andra lämpliga platser försökt hittas utifrån flera förutsättningar, såsom rinnvägar, ledningar, kommunalägd mark och naturvärden, utan framgång. I samband med att detaljplanen minskade omfattning där Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Hult 1:196 och Sjöviksvägen utgick ur planområdet beslutades att undersöka dagvattenhantering inom det resterande planområdet. Angående rening av dagvatten är bedömningen att ingen ytterligare rening utöver omhändertagande av de första 10 millimetrarna av nederbörden vid regn bedöms krävas för detaljplanen. Den ökning av föroreningar till Svintunaån som genomförandet av planområdet ger upphov till bedöms inte påverka uppfyllandet av Svintunaåns miljö kvalitetsnormer. Läs mer under kapitel 5.6. Störningar, hälsa och säkerhet – Miljö kvalitetsnormer. Plankartan tillskrivs bestämmelse om att marken inom vissa delar och till en viss andel ska vara genomsläpplig.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Har hänsyn tagits till eventuella risker (primärt, transporter av farligt gods) som kan uppstå på grund av att avståndet till järnvägen är under det rekommenderade avståndet på 150 meter (cirka 80 meter från spårområdet till där det kommer att tillåtas bostäder)?

Kommentar:

Inför granskning av detaljplanen har planområdet minskats och fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196 samt del av Sjöviksvägen utgått. Därmed redovisas inte eventuella risker för den del som utgått. I planbeskrivningen redogörs avståndet mellan järnvägen och den nya och befintliga bebyggelsen som planläggs i detaljplanen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att bebyggelsen ligger på ett sådant pass långt avstånd att inga åtgärder behövs för risk för farligt gods. Läs mer under kapitel ”5.6. Störningar, hälsa och säkerhet – Skyddsanordningar och skyddszoner”.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under Teknisk försörjning kan man ändra texten i sin helhet under Förutsättningar till nedanstående text:

”För insamling av kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar ansvarar kommunens bolag Nodra AB. Inom Norrköpings kommun så finns återvinningscentraler som benämns Returpunkter. I Krokek finns en Returpunkt längre norrut på Sjöviksvägen.”

Vidare inkommer Nodra AB med förklarande text och information gällande riktlinjer, avfallsföreskrifter och dimensioneringsförutsättningar vid planering av avfallshantering och avfallstransporter. Texten föreslås kompletteras i planbeskrivningen.

Kommentar: Planområdet har sedan detaljplanen var utställd för samråd avgränsats och innefattar inte längre Sjöviksvägen, Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196, vilket innebär att synpunkterna från Nodra AB som gällde för områdena mot Sjöviksvägen inte längre ingår i detaljplanen att hantera då det förblir enligt nu gällande detaljplan. Delar av Nodra AB:s förslag till kompletteringar i planbeskrivningen tas med inför granskning.

Samhällsbyggnadskontoret hänvisar generellt till att gällande riktlinjer och handbok för avfallshantering och utformning ska följas, vilket även hanteras i efterföljande bygglovsprocess.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Dagvatten

En reningsyta är karterad. I den tekniska utredningen ska ytans lämplighet utredas. Om ytan inte blir lämplig för reningsändamålet bör en annan yta avsättas och utredas.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets bemötande på synpunkter gällande dagvattenhantering hänvisas till det svar som lämnats till Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa.

Bredband

Nodras fiber finns inom planområdet.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att stråket av mellanspänningskablar ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartans kvartersmark sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

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

Kommentar:

Inga ledningsflyttar är planerade. Enligt EONs bifogade karta är ledningen placerad inom det som idag är planlagt som allmän plats, gata och som fortsatt kommer att vara allmän plats, gata. Inga förändringar är planerade för gatan.

Skanova Nätplanering

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Inga ledningsflyttar är planerade.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken delar kommunens beskrivning av närhet till kollektivtrafik och ser positivt på exploateringen som kan innebära ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken. Östgötatrafiken önskar delta i arbetet med omgestaltningen av

Sjöviksvägen för att bidra med kompetens kring förutsättningar för god framkomlighet för kollektivtrafiken för att på så sätt öka dess attraktivitet.

Kommentar:

Planområdet är avgränsat och Sjöviksvägen ingår inte längre i detaljplanen. Frågan om omgestaltning av vägen hanteras därmed inte inom denna detaljplan.

Trafikverket

Den aktuella detaljplanen redovisar planerade åtgärder på länsväg 904 (Sjöviksvägen) som Trafikverket är väghållare för.

Det innebär att det behövs ett avtal mellan Norrköpings kommun och Trafikverket som reglerar typen av åtgärder, finansiering av åtgärderna, vem som skall utföra åtgärderna samt framtida drift och underhåll av åtgärderna.

Avtalet skall vara undertecknat innan detaljplanen antages.

I Krokek kan det vara intressant att även se över väghållningsfrågor då det inom tätorter kan vara enklare om kommunen går in som väghållare.

Kommentar:

Sedan samråd av detaljplanen har Sjöviksvägen utgått ur planområdet. Frågan angående skötsel och drift av Sjöviksvägen är därför inte längre aktuell.

Byggherre, intressenter

Kolmårdens Utveckling AB

Vi har tagit del av kommunens förslag och stödjer i huvudsak förslaget. Vi vill samtidigt lämna tre synpunkter relaterade till förslaget.

Kolmårdens utveckling AB framför en rad förslag och synpunkter gällande plankartan till samråd. Det som framförs är synpunkter kring planens utformning och gränsdragningar för att uppnå en lämplig byggbar tomt och samtidigt minimera påverkan på naturen. Synpunkterna behandlar den del av skogsområdet som föreslås för bostäder.

Vidare lyfter synpunktsförfattaren fram att det finns ett brett intresse för att finna mobilitetslösningar, där bilpool utgör en viktig del, intressenten ser positivt på bilpool och driver dialog med andra aktörer där tre olika centrala uppställningsplatser för en bilpark.

I yttrandet har Kolmårdens Utveckling AB även lyft med ett förslag kring upprustning av vandringsled i den dalgång som finns strax norr om den i samrådet föreslagna platsen för dagvattenhantering på Krokek-Hult 1:177. Förslaget har framförts redan under arbete med fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors. Leden kräver underhåll och skulle bidra positivt till området.

Synpunkten finns att läsa i sin helhet där även förslaget för naturpark från 2021 ingår, handlingen är offentlig och kan begäras ut.

Synpunktsförfattaren framför i yttrandet aspekter kopplat till social och ekonomisk hållbarhet samt samhällsekonomiska värden att ta med i den fortsatta planprocessen.

Synpunktsförfattaren skriver ”Inför det fortsatta planarbetet med byggemenskaperna i Krokek vill vi påminna om de samhällsekonomiska värden som denna byggemenskap kommer att tillföra Krokek. Detta är viktigt att hålla i minnet när exempelvis hänsyn till miljöintressen eller barnkonsekvensperspektiv ska vägas mot projektets unika hållbarhetsaspekter för äldre.”

”En byggemenskap är en grupp människor som utifrån egna ambitioner som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Olika byggemenskapers visioner kan sammantaget bidra till en mångfald i utbudet av bostäder och livsmiljöer i samhället.”

”Byggemenskapen i Krokek drivs av en grupp lokalt boende pensionärer. Det är en grupp seniorer som vill bygga 12 kooperativa hyreslägenheter centralt i Krokek för att kunna flytta från de villor de nu bor i.”

”Lägenheterna kommer byggas och förvaltas i form av ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb), en bolagsform för ideellt präglad verksamhet. Denna bygg- och förvaltningsform har med framgång provats i Stavsjö i Nyköpings kommun. De kooperativa hyresrättslägenheterna kan inte säljas med vinst, utan det lokala utvecklingsbolaget Kolmårdens Utveckling AB (svb), KOLAB, återbetalar endast den ursprungliga upplåtelseinsatsen med ett indexreglerat värde vid utflyttning.”

Vidare lyfter synpunktsförfattaren fram ett flertal positiva effekter för de boende, för lokalsamhället och för kommunen i stort, vilket de menar är positiva effekter.

Effekt är att 12 hushåll får till en överkomlig kostnad centralt belägna hyresrätter anpassade till deras livssituation.

Vidare ger yttrandet en rad exempel på samhällsekonomiska effekter som att:

”12–24 pensionärer slipper flytta till Norrköping för att hitta hyreslägenheter. De slipper slitas ur sina sociala sammanhang och nätverk.”

”Istället får de flytta till ett närmare socialt sammanhang, med ökade chanser till vardagliga kontakter och hjälp. Detta ger förbättrad livskvalitet och hälsa” I yttrandet hänvisas till forskning från Danmark och Storbritannien. Vidare lyfts i yttrandet fram hur projektet med byggemenskap bidrar på ett positivt sätt att uppnå de 17 globala målen för hållbar utveckling inom Agenda 2030. Målen som lyfts fram är mål 11, mål 11.1 mål 11.3 och mål 3.

Nedan följer i punktform de positiva effekter som lyfts fram i yttrandet:

- De äldre bildar en byggemenskap och samarbetar med KOLAB, det lokala utvecklingsbolaget, för att bygga kooperativa hyresrätter. Livskvaliteten ökar genom att de själva kan påverka och förbättra sin livssituation.
- Villor frigörs för barnfamiljer och en positiv flyttkedja startar i Krokek.
- Lokalt arbete skapas/säkras under byggnationen genom att ett lokalt byggföretag anlitas.
- Det lokala näringslivet i Krokeks centrum får ett ökat kundunderlag.
- Fastighetens värdeökning stannar lokalt i Krokek istället för eventuellt hamna hos en extern fastighetsutvecklare.
- SvB-formen av förvaltning gör att vinsten kan återinvesteras lokalt till glädje för lokalsamhället.
- De berörda hushållens transporter med bil minskas då bostäderna ligger på gångavstånd från centrum. En planerad elbilspool kan ytterligare minska klimatavtrycket från dessa hushålls transporter.

Vidare skriver synpunktsförfattaren: ”fördröjd byggstart ger en alternativkostnad varje år. Byggemaskaper för äldre i Krokek har alltså potential att ge stor samhällsekonomisk vinst för kommunen samt förbättra de äldres livskvalitet. Det omvända gäller såklart så länge projektet inte genomförs.”

”En långsam planprocess ger en årlig samhällsekonomisk alternativkostnad för kommunen för varje år som byggstarten skjuts upp, samt en minskad livskvalitet för de framtida boende i seniorbogemenskapen, samt en minskad livskvalitet för de barnfamiljer som förhindras att flytta till Krokek.”

I summeringen av inkomna yttranden har inte hela texten tagits med i samrådsredogörelsen utan summerats till det som främst rör planförslaget. Hela yttrandet är en offentlig handling och finns att begäras ut för den som vill ta del av det.

Kommentar:

Detaljplanen har efter samrådet omarbetats utifrån flera aspekter och intressen. Det område i plankartan som möjliggör att bygga bostäder och som idag utgör en mindre del av skogsområdet öster om Odenvägen har justerats och anpassats till platsens förutsättningar. Hur området föreslås planläggas på ett för platsen lämpligt sätt framgår av plankartan genom användningsområdet för bostäder och planbestämmelser.

Samhällsbyggnadskontoret ser positivt på att arbeta med mobilitetslösningar i utvecklingen av Krokek där bilpool kan ingå. Det är dock en fråga som inte kan hanteras inom detaljplanen, utan får drivas av intresserade aktörer vid sidan av. Den till granskning föreslagna byggnationens behov av bil- och cykelparkering har beräknats utifrån Norrköpings kommuns riktlinjer för parkering men prövas formellt först i bygglovsprocessen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering inom egna fastigheten som ställs i efterföljande bygglovsprövning. I

bygglovsskedet kan byggherren pröva avsteg mot riktlinje för parkering, genom att arbeta med olika mobilitetslösningar.

Samhällsbyggnadskontoret noterar det förslag för naturpark som inkommit i samband samrådet för denna detaljplan. Förslaget redovisas inte i sin helhet i denna samrådsredogörelse då samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte ingår att hanteras inom denna detaljplanprocess, det geografiska området ingår inte inom detaljplanen. Som vägledning för att ta förslag och idéer vidare finns E-tjänsten E-förslag där kommuninvånare kan lämna idéer och förslag på sådant som kan utvecklas och förbättras i kommunens verksamhet. För mer information hänvisas till kommunens hemsida.

Samhällsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och instämmer med att det finns ett flertal samhällsnyttor genom att planlägga för fler boendeformer i centrala Krokek. Planens syfte är att möjliggöra för en sådan utveckling genom att reglera och fastställa en lämplig användning av marken som i denna plan planeras för ytterligare bostadsbebyggelse och annan service då planen även medger delar för centrumverksamhet.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Nedan följer ett sammandrag av inkomna samrådsyttrande från berörda fastighetsägare och andra tillsammans med samhällsbyggnadskontorets ställningstagande till dessa. Personnamn och specifika adresser som givits i yttrandena har tagits bort i sammandraget. Synpunkterna har sammanfattats då många av synpunkter innehåller samma text och figurer. Från flera yttranden har text citerats ” ” så som den är skriven i det inkomna yttrandet. Alla inkomna samrådsyttranden är offentliga handlingar och finns att ta del av i sin helhet och kan begäras ut av samhällsbyggnadskontoret.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattaren är ägare, via bolag till angränsande fastighet till planområdet och skriver att de tagit del av planförslag och ser positivt på föreslagen utveckling av centrum. Vidare skriver synpunktsförfattaren att angränsande detaljplan som är gällande kunde ingått, för att, som uttrycks i yttrandet, kunnat moderniserats samtidigt i pågående planprocessen och utvecklingen av Krokeks centrum.

Vidare skriver synpunktsförfattaren att det på deras fastighet finns utvecklingspotential där gällande detaljplan begränsas av pricksmark som inte kan byggas samt att den användning som medges i äldre gällande detaljplan uppfattas som ”oklar”.

Kommentar:

Detaljplanen och områden som synpunktsförfattaren tar upp i yttrandet har inte ingått i denna process inför att beslut om planbesked och uppdrag har fattats.

Om någon vill genomföra åtgärder som kräver detaljplaneändring eller ändring av gällande detaljplan kan denne kontakta enheten med tidig fråga och rådgivning innan denne beslutar att lämna in en ansökan som begäran om ny eller ändrad detaljplan. För den pågående planen har fastighetsägare inom planområdet inkommit med planansökan som behandlats genom att kommunen först tagit ställning till om ansökans åtgärd ska utredas i ett detaljplaneärende eller inte och som sedan samhällsplaneringsnämnden fattar beslut om ansökan ska få ett positivt eller negativt planbesked. Beslut om uppdrag för att starta planen tas sedan av samhällsplaneringsnämnden. Tiden för planstart är beslutad utifrån en prioritetsordning baserad på kommunens vision, mål och budget. Tiden kan variera och det kan dröja flera år innan planarbetet startar. Ett positivt planbesked är inte bindande utan anger kommunen inställning till frågan. Ett positivt planbesked är inte en garanti för en antagen detaljplan, utan ett besked om att kommunen kommer att utreda frågan.

Synpunktsförfattare 02

Synpunktsförfattaren har i sitt yttrande inkommit med en rad synpunkter som enbart gäller den del som i samrådsförslaget föreslogs för dagvattenhantering på Krokeks-Hult 1:177 intill Tyrvägen. Synpunkterna kommer inte att redogöras för i denna samrådsredogörelse då det under planprocessen mellan samråd och granskning har beslutats att denna del inte längre kommer ingå i planen. Yttranden finns att läsa i sin helhet och är allmänna handlingar och kan begäras ut för den som önskar ta del av handlingarna.

Synpunktsförfattaren har lämnat synpunkter som gäller detaljplanen för fastigheten Krokeks Hult 1:169 som tar upp ansvar för dagvatten mellan privata fastighets/mark-ägare och kommunen (kommunal mark). Synpunktsförfattaren efterfrågar att det ska tydliggöras vad gäller ansvarsförhållandet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information angående ansvarsförhållanden för dagvatten, läs mer under kapitel "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Översvämning" och "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Miljökvalitetsnormer"

Synpunktsförfattare 03

Buller

Synpunktsförfattaren har synpunkter på utförd bullerutredning och skriver: "I trafikbullerutredningen har man gjort utredning för hus upp till tre våningar. På andra ställen i andra dokument står det fyra våningar vilket gör att denna utredning måste göras om då den inte är tillförlitlig."

Vidare menar synpunktsförfattaren att utredningen inte har tagit med buller från godståg eller tåg som använder starka signalhorn.

Kommentar:

Efter samrådet har WSP på uppdrag av samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, tagit fram en kompletterande utredning för buller från tågtrafik. Planbeskrivningen är kompletterad med vad utredningen visar och vilka åtgärder som behövs. En bestämmelse angående buller för uteplatser är tillagd i plankartan till granskning.

Sen bullerutredningarna genomfördes har planområdets minskats ned och bebyggelsen placering och utformning har ändrats. Läs mer under kapitel "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – buller". Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen, utifrån framtagna bullerutredningar, att bostäder som detaljplanen medger kan hållas inom riktvärdena för buller.

Dagvattenavrinning

Synpunktsförfattaren har synpunkter på dagvattensavrinning i området och ifrågasätter beskrivning gällande rinnvägar och hänvisar till undersökning som är gjord. I undersökningen, menar synpunktsförfattaren, beskrivs hur regnvatten rinner ner mot Uttersbergskolan via befintlig gångväg, men synpunktsförfattaren menar att det i praktiken vid både normala och större regn istället rinner norrut på Odenvägen där det finns brunnar för avrinning.

Vidare skriver synpunktsförfattaren att vid kraftigt regn eller 100-årsregn finns en stor risk att det vid vändplatsen i slutet på Odenvägen, där regnvattnet idag rinner ned i en vanlig brunn där vattnet vid normalt regn med nöd och näppe tas om hand. Synpunktsförfattare skriver att vid betydande regn och 100-årsregn kommer vatten att rinna över parkering och ned till tomt och källare på den angränsande fastigheten.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets bemötande på synpunkter gällande dagvattenhantering hänvisas till det svar som lämnats till Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa. Läs mer under kapitel "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Översvämning" och "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Miljökvalitetsnormer".

Felaktig översiktsplan

Synpunktsförfattaren hänvisar till sammanträdesprotokoll från 2020-09-08 där det står att planområdet gränsar till befintlig anlagd väg. Öster om området är det en gångväg ner mot Uttersbergsskolan.

Vidare skriver synpunktsförfattaren "I norr angränsar det mot bostäder, ja. Men avslutas mot en cykel-/gångväg dvs en återvändsgata vilket innebär att man inte kan använda denna del som väg från området och kan påverka dessa fastigheter och de boendes säkerhet negativt."

Synpunktsförfattaren har hänvisat till 4 kapitlet 2§ PBL om att planen medför stor påverkan på omgivningen. Synpunktsförfattaren framhåller att planen har stor

påverkan för berörda och boende på Odenvägen och alla som nyttjar skogsområdet och bör därför ha en stor påverkan i besluten som tas av Norrköpings kommun.

Vidare skriver synpunktsförfattaren, men hänvisning till sammanträdesprotokoll från 2020, där det framgår att en undersökning ska göras i planarbetet rörande anslutande gator och vändningsmöjlighet inom området. Undersökningsmaterial saknas i planhandlingarna menar synpunktsförfattaren och det ska tas fram med de boendes åsikter.

Synpunktsförfattaren har starka synpunkter på översiktsplanen och även på aktuell detaljplan och framhåller att undersökningar innehåller direkta felaktigheter och tar inte hänsyn till de boende samt skolbarn som nyttjar grönområdet väster om Uttersbergsskolan.

Kommentar:

Sedan samrådet har fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196 utgått ur detaljplanen. Därmed möjliggörs inte längre för en lika stor förändring och ökning av bostäder som i samrådsförslaget av detaljplanen. Längs Odenvägen planeras fortsatt samma antal bostäder med en byggnad om 3–4 våningar på Krokeks-hult 1:169 och byggnader för bostäder i upptill 3 våningar inom delar av det befintliga skogsområdet.

Samhällsbyggnadskontoret är informerade om att Odenvägen är en återvändsgata som i avslutet kopplas mot en gång- och cykelväg. I och med att den gång- och cykelvägen ligger utanför detaljplanens omfattning finns inte heller möjlighet ändra användningen för gång- och cykelvägen. Inga planer finns på att ändra gång- och cykelvägen till en bilväg från Norrköpings kommun. Det är vägföreningen för aktuellt område som avgör hur de lokala vägarna i Krokek ska nyttjas.

I planbeskedet från 2020 framgår att anslutande gator och vändmöjligheterna ska ingå i planarbetet. I planbeskedet görs en tidig bedömning kring vilka frågor som bör utredas och studeras i kommande detaljplanearbete. Vid uppstarten av detaljplanen görs fördjupade bedömningar om frågorna fortfarande är aktuella, om det finns nya frågor som behöver utredas och studeras samt hur dessa ska hanteras. I detaljplanen för Krokek har frågan angående anslutning för transporter till verksamheter och parkering för boende och besökande studerats i en parkerings- och mobilitetsutredning och det bedöms som tillräckligt underlag för detaljplanen.

Den samlade bedömningen är att den ökning av antal fordon som kommer att behöva angöra till de nya bostäderna som kan byggas inte medför en påtaglig försämring för området.

Fysisk säkerhet gående och lekande barn
Synpunkt på fysisk säkerhet för gående och lekande barn utmed Odenvägen

Synpunktsförfattaren uttrycker i sitt yttrande situationen i området i samband med hämtning och lämning av skolbarn. Ett stort antal bilar står under en kort period parkerade medan föräldrar följer barnen till skolan och att det då uppstår en kaotisk trafiksituation där risken för en olycka är stor.

Synpunktsförfattaren refererar till parkerings- och mobilitetsutredningen:

”Trafiken från dagens detaljplaneområde ansluter till det befintliga vägnätet primärt via Sjöviksvägen vilket majoriteten av de tillkommande fordonsrörelserna från exploateringen också kommer att göra. När detaljplaneområdet är fullt utbyggt kommer det även tillkomma fordonsrörelser längs Odenvägen som ansluter till Sjöviksvägen via Dianavägen söder om detaljplaneområdet. Dessa är dock få till antalet och bedöms ge en liten påverkan på trafiksituationen längs Odenvägen. Även om påverkan är liten bör man ha i åtanke att de befintliga boende kan reagera och uppleva en stor ökning, trots relativt lågt totalt biltrafikflöde.”

Synpunktsförfattaren menar på att påverkan är som betonas ovan inte alls liten utan det är redan idag väldigt många barn, bilar och föräldrar som går och åker bil i detta område som med föreslagen detaljplan kommer medföra ytterligare trafik och parkerade bilar.

Synpunktsförfattaren refererar ytterligare till parkerings- och mobilitetsutredningen:

”För detaljplanen är det inte primärt Odenvägen som riskerar parkerade bilar. Odenvägen är en återvändsgata i både södra och norra änden som primärt är till för boende längs vägen. Gatan är ungefär 5 meter bred och utgör även en skolväg för elever till Uttersbergsskolan. Om bilar skulle börja parkera längs gatan skulle det inte innebära några större framkomlighetsproblem för trafiken, dock skulle det inte vara möjligt för två fordon att mötas utan att vänta in varandra samt att antalet backande fordon längs vägen riskerar att öka, vilket potentiellt skulle kunna utgöra ett framkomlighets-/trafiksäkerhetsproblem om det blir en stor mängd bilar. Dessutom utgör parkerade bilar en trafiksäkerhetsrisk för skolbarn.”

Synpunktsförfattaren skriver: ”Det man inte har tagit i beaktande i denna rapport angående detta är att det är stor skillnad på sommartid och vintertid med snö. Då är gatan som mest(!) 3,5 meter bred (självkärl beroende på snömängd). Vid tömning av sopor blir det i praktiken idag stopp på gatan.”

Synpunktsförfattaren refererar ytterligare till parkerings- och mobilitetsutredningen vad gäller sophantering:

”Enligt Avfall Sverige²⁵ så ska körbanan vara minst 5,5 meter bred vid dubbelriktning och 3,5 meter bred vid enkelriktning och varken växtlighet, snövallar eller liknande får inkräkta på vägbredden. Längs transportvägen behöver även en frihöjd motsvarande 4,7 meter säkerställas om inte fordonet är lägre än 4,5 meter, för då kan en lägre höjd accepteras efter godkännande av kommunen. På återvändsgator behöver det vara möjligt för fordonet att vända och med fördel

utan att backa. Vändplatsen behöver ha en radie på minst 9 meter och en hindersfri remsa på 1,5 meter runtom. Dessa ytor är svåra att skapa på befintliga, obebyggda ytor, inom detaljplanen. På uppställningsplatsen ska hämtning kunna ske utan några återkommande hinder som till exempel parkerade bilar samt att platsen ska snöröjas. Avfallsbilen ska inte hindra annan trafik vid hämtning och uppställningsplatsen ska vara tillräckligt stor för att personalen ska kunna arbeta på ett säkert och effektivt sätt. Det inkluderar ett maximalt dragavstånd till avfallsytan på 10 meter där dragvägen ska utformas så att avfallskärl och annan utrustning ska kunna förflyttas utan svårigheter”.

Synpunktsförfattaren menar att med fler bostäder i området kommer parkeringen också att öka. Boende på återvändsgatan parkerar självklart inte på gatan de dagar som sopbilen kommer. Med ny bebyggelse i form av lägenheter som har gemensam sophämtning kommer det sannolikt inte vara samma tanke och kanske intresse för hur parkering ska ske på gatan när sophämtning ska ske.

Synpunktsförfattaren har bifogat en bild som visar exempel från en helt vanlig



vardag på Odenvägen då föräldrar lämnar sina barn. När synpunktsförfattaren ringde till ansvarig hos kommunen hade man inte varit på plats och sett denna mängd av bilar, barn och rörelser.

Synpunktsförfattaren och andra boende utmed Odenvägen, säkert också föräldrar med barn som släpps av där, har starka synpunkter på att bygga de två fastigheterna varav den största till höger om bilarna som syns på bild.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder längs med Odenvägen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering inom egna fastigheten som ställs i efterföljande bygglovsprövning. I bygglovsskedet kan byggherren pröva avsteg mot riktlinje för parkering, genom att arbeta med olika mobilitetslösningar. För tillkommande bostäder som planen medger är bedömningen att det finns tillräckliga ytor för att tillgodose behovet av parkering inom den egna fastigheten.

Inför samråd av detaljplanen togs en parkerings- och mobilitetsutredning fram med syfte att utreda och hitta lösningar för parkeringsbehovet. Inför granskning har ett par fastigheter utgått ur detaljplanen och därmed har parkeringsbehovet förändrats. I och med att detaljplanens omfattning har ändrats har Samhällsbyggnadskontoret gjort en ny bedömning utifrån de nya förutsättningarna. Parkeringsbehovet och lösningar för resterande delar av planområdet redogörs i avsnitt "4.5. Gatunät, trafik och parkering – parkering". Bedömningen är att parkering kan lösas inom kvarteretsmark.

Detaljplanen syftar inte till att möjliggöra för bilanslutning till Uttersbergsskolan. Uttersbergsskolan hänvisar på sin hemsida till att målsmän ska lämna sina barn antingen via Ymervägen eller vid Coop-butiken.

Förändrad livskvalitet och livsmiljö

Synpunkter på allvarligt förändrad livskvalitet och livsmiljö

Synpunktsförfattaren skriver: "När man bosätter sig i ett ytterområde gör man det av olika anledningar men förmodligen så är en av de vanligaste orsakerna att man inte vill bo i en stad med allt vad det innebär. Ett villasamhälle som Krokek är idag en ganska stor skillnad från att bo i en stad. När man från Norrköpings kommuns sida planerar att öka det som de kallar för "centrum-bebyggelse" skapar det en sämre livskvalitet eller livsmiljö."

"Många av de omkring 15 husen på Odenvägen som direkt berörs av närheten till de planerade fastigheterna har ägarna de senaste åren gjort investeringar eller förändringar i sina fastigheter. Dessa har gjorts utan vetskap om vad som har planerats hos Samhällsbyggnadskontoret. De planerade ändringarna kommer förmodligen påverka värdet på våra fastigheter utifrån bland annat dåligt beräknade parkeringsbehov. Man kan läsa mer om detta i artiklar hos Norrköpings tidningar från både nya bostadsrättsföreningar och tidigare oppositionspartier. Andra delar som kommer påverka flera av de befintliga fastigheterna är den insyn som kommer bli från de nya fastigheterna in i både uteplatser och in till husen. Vissa hus kommer med stor sannolikhet att i praktiken bli nästan osäljbara! Främst handlar det om Odenvägen 19–25, Odenvägen 32–36, 20. Även fastigheterna norr om byggnadsområdet på Odenvägen vid återvändsgatan

kommer få så stor påverkan att det är tveksamt om värdet kommer att motsvara dagens värde. Här anser vi att Norrköpings kommun ska bekosta en värdering av varje fastighet och eventuell värdeminskning skall ersättas.”

”En av de största synpunkterna på hur planerna försämrar livskvalitet för flera av de boende i fastigheterna är den insyn som de planerade fastigheterna kommer att uppstå. Från flera våningars lägenheter kommer man se direkt från lägenheterna in i varje hus på motstående sida. I några av fastigheterna har man efter inflytt byggt sina altaner ut mot Odenvägen. De nya fastigheterna kommer att medföra att insynen kommer vara direkt men också konstant. När de byggdes vette de endast mot Odenvägens återvändsgata och motstående grannars häckar eller parkeringar.”

Minskad åtkomst till Odenvägen utanför våra hus. I parkeringsutredningen från WSP skriver man: ”WSP rekommenderar inte att det tillåts motorfordonstrafik på torgytan. Det innebär att leveransplatser för gods samt sophantering bör ske mer i utkanten av området. För fastigheten 1:169 rekommenderas inte att det tillåts leveranskrävande verksamheter i bottenvåningen, eftersom dessa behöver angöra vid Odenvägen. Gatan är inte anpassad för detta, och är dessutom del av en skolväg utan gångbana, vilket innebär att antalet tunga transporter bör minimeras. Avfallshantering från Odenvägen är dock ofrånkomligt, och förekommer dessutom redan idag eftersom det finns bostäder längs gatan.”

Synpunktsförfattaren skriver vidare att: ”Torgytan som planeras visas i planen att den ska ligga precis i korsningen öster om Coop. Vi vill inte öppna cykelvägen som vetter mot Hyttavägen för biltrafik då det bor många barn där. Var ska man då åka för att vi med bil ska kunna åka hemifrån? Om man förbjuder obehörig biltrafik, vilka ser till vilka bilar som är behöriga, respektive obehöriga? När ska övervakning ske? När det kommer cirka 50 stycken nya lägenheter så kommer de och deras besökare använda Odenvägen för att parkera. Detta blir ofrånkomligt. Hur ska vi hantera vårt behov av parkering då det vid få tillfällen behövs användas utanför våra tomter till exempel födelsedagar, flyttar, packning av bilar för semester mm? Ska vi sätta upp skyltar med parkeringsförbud?”

Utöver detta så kommer byggnationen med stor sannolikhet medföra:

- Säkerhet
- Oro
- Värdeminskningar av fastighet
- Ökat buller
- Fler bilar och människor utanför våra hus

Vidare uttrycker synpunktsförfattaren för det som planeras en oro kring att fler människor kommer uppehålla sig på gatan utan att promenera förbi.

Synpunktsförfattaren lyfter fram följande i sitt yttrande: ”Rädsla för bilstölder med mera då man i Parkeringsutredningen föreslår att ”På västra sidan av Sjöviksvägen i höjd med detaljplaneområdet finns det en asfalterad yta framför

den gamla tågstationsbyggnaden som idag utgör en butik. Ytan utgörs av kommunal mark och är oreglerad. Ytan skulle potentiellt kunna nyttjas som en gratis bilparkering i upp till 24 timmar av bilar från detaljplaneområdets funktioner.” I Norrköping har man på senare år råkat ut för sprängningar, skjutningar, upplopp och bilbränder. Bilstölder är vardagsmat och på denna typ av yta som föreslås finns inte någon naturlig trafik eller några boende i närheten som kan se denna typ av aktiviteter. Om den ytan användes till boendeparkering skulle det bli ett paradiset för biltjuvar.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret verkar utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv för en god bebyggd miljö i Norrköpings kommun. Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar det monetära värdet på sin fastighet så kan frågan om planskade bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens (2010:900) grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska i stället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. När det gäller eventuella konsekvenser för fastighetsvärden till följd av planförslaget bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna utvecklingen inte medför en negativ påverkan. Detaljplanen syftar i stället till att förbättra och utveckla området genom att skapa attraktiva och välfungerande miljöer och möjliggöra för fler boendeformer i centrala Krokek. Det är viktigt att påpeka att fastighetsvärden påverkas av flera faktorer, såsom samhällsservice, infrastruktur och områdets långsiktiga attraktivitet, vilket samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att stärka. Samhällsbyggnadskontoret ser därför inte att planens genomförande innebär någon värdeminskning för fastigheterna i området.

Tillkommande bebyggelse placeras som närmast 15 meter till befintliga byggnader. Mellan befintliga byggnader på Odenvägen är det cirka 10–15 meter. Byggnaderna ligger i direkt anslutning till det område som i fördjupningen av översiktsplanen för Strömsfors och Krokek (FÖP) pekas ut som lämpligt för centrumbebyggelse och förtätning och där byggnader i upp till 2–4 våningar kan prövas. FÖP:en anger också att planläggning i centrala Krokek ska främja tillkomsten av flerbostadshus, offentlig och kommersiell service, handel och mötesplatser. Detaljplanen kan medföra en större insyn från tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse. Bedömningen är att tillkommande bebyggelse följer intentioner i FÖP:en. Föreslagen byggnadsplacering och höjd anses vara en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och inte medför en betydande negativ påverkan för befintliga bostäder.

Inga förändringar planeras för gator eller gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet från Norrköpings kommun. Bostäderna kommer att nås, precis som idag, från Sjöviksvägen, via Dianavägen och Odenvägen. Det är vägföreningen i Krokek som beslutar om och sköter de lokala gatorna i samhället.

Den föreslagna byggnationens behov av bil- och cykelparkering har beräknats utifrån Norrköpings kommuns riktlinjer för parkering men prövas formellt först i bygglovsprocessen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering inom egna fastigheten som ställs i efterföljande bygglovsprövning. I bygglovsskedet kan byggherren pröva avsteg mot riktlinje för parkering, genom att arbeta med olika mobilitetslösningar. Bedömningen inom detaljplanen är att det går att lösa parkering inom den egna fastigheten, men prövas formellt i bygglovsskedet då slutliga antalet och storlek på bostäder prövas.

Planen möjliggör i huvudsak för fler bostäder och kräver även publik verksamhet i bottenplan på ny byggnad inom del av planområdet. Fler boendemöjligheter och utökat serviceutbud bedöms vara positivt för området och kan även ha positiva effekter vad gäller trygghet. Planförslaget med ny bebyggelse i form av flerbostadshus medför en förändring i området från att idag vara en villatomt och ett obebyggt skogsområde. Avvägning har gjorts inom planprocessen utifrån att förändringen har stöd i FÖP för Krokek och Strömsfors och bedöms tillgodose ett allmänt intresse av betydelse genom att den möjliggör ett tillskott med omkring 40 nya bostäder i ett attraktivt läge. Avvägning gjorts mellan å ena sidan hänsyn till natur och rekreativvärden som skogsområdet utgör och å andra sidan möjliggöra för utveckling av centrala Krokek med fler typer bostäder för att kunna möta behoven genom livets olika stadier med ett varierat bostadsbestånd. Samhällsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att planförslaget fångar en rimlig balans mellan bevarande och utveckling genom att i anslutning till Odenvägen ianspråkta ett väl avgränsat område av det större sammanhängande skogsområdet för bostäder. Naturliga släpp genom skogsområdet bevaras och skogsområdet är fortsatt tillgängligt för allmänheten.

Parkeringsplatser parkeringsproblematik

Synpunktsförfattaren skriver följande synpunkter gällande bedömning om parkering i planen: ”Bilnehavet i Krokek 2022 var 506 bilar per 1000 invånare. Det är högre än totalen för Norrköpings kommun där innehavet var 411 per 1000 invånare. Ändå vill man klassificera området i Krokek på samma sätt som området utanför city i Norrköping som med stor säkerhet har ännu färre än 411 bilar per 1000 invånare.”

”I parkerings- och mobilitetsutredningen vill man dessutom komma ned till ytterligare en lägre siffra genom att påpeka att en av byggherrarna säger sig vilja erbjuda en Bilpool som kan minska behovet av bilar. Bilpool är inte en samhällsfunktion utan en affärsplan vilket kan fluktuera beroende på affärsmodell och konjunktur mm. Kapitel 5.1 i Parkering och mobilitetsutredning. Detta kan man absolut inte ta hänsyn till när man riskerar att skapa stora problem för de redan boende i närliggande fastigheter.”

Synpunktsförfattaren menar att beräkning gällande parkeringsbehovet inte är ett rimligt antagande. Bilpool kan inte räknas som en långsiktig lösning då risken finns att denna typ tjänst inte längre kan erbjudas. Då kommer effekten bli att

parkering utifrån behov att behöva lösas inom fastigheten. I planen har beräkning för parkering gjorts enligt parkeringsnorm för mellanzon i gällande parkeringsnorm, vilket synpunktsförfattaren menar är en felbedömning och ett beräkningsscenario som inte är rimligt.

Synpunktsförfattaren menar att det kan medföra påtagligt negativa konsekvenser i området som redan idag där redan idag kan uppstå parkeringsproblem vid exempelvis skoltillställningar och yogaklasser. Det kan även medföra att om inte tillräckligt med parkeringsplatser är säkerställt i planen kommer Odenvägen, som är en återvändsgata att användas för parkering av boende och besökare vilket är direkt olämpligt. Det skulle medföra stor negativ påverkan för boende och skapa en otrygg miljö. Vidare ifrågasätter synpunktsförfattaren beräkning i utredningen gällande centrumfastigheterna intill Sjöviksvägen där bland annat Coop har sin kundparkering.

-Vidare skriver synpunktsförfattaren: ”Inom Norrköpings kommun har förtätningen av bostäder och fastigheter samt kommunens klassificering av områden och hur många parkeringar som bör finnas skapat problem och irritation. Detta är väl dokumenterat genom bland annat olika inlägg i Norrköpings tidningar men också i mobilitets- och parkeringsutredningen som påpekar problem som kan uppstå. Detta är en så stor brist i Norrköping att det faktum att man återigen planerar in en parkeringsbrist kommer att orsaka färre inflyttningar och fler utflyttningar från kommunen av medborgare som vill undvika detta och med det istället väljer andra kommuner såsom Linköping, Söderköping, Finspång eller Nyköping och att Norrköping då får minskade skatteintäkter på både kort och lång sikt.”

Kommentar:

Inför samråd av detaljplanen togs en parkerings- och mobilitetsutredning fram med syfte att utreda och hitta lösningar för parkeringsbehovet. Inför granskning har ett par fastigheter utgått ur detaljplanen och därmed har parkeringsbehovet förändrats. I och med att detaljplanens omfattning har ändrats har Samhällsbyggnadskontoret gjort en ny bedömning utifrån de nya förutsättningarna. Parkeringsbehovet och lösningar för resterande delar av planområdet redogörs i avsnitt ”4.5. Gatunät, trafik och parkering – parkering”. Bedömningen är att parkering kan lösas inom kvartersmark.

Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering inom egna fastigheten som ställs i efterföljande bygglovsprövning. I bygglovsskedet kan byggherren pröva avsteg mot riktlinje för parkering, genom att arbeta med olika mobilitetslösningar. Bedömningen inom detaljplanen är att det går att lösa parkering inom den egna fastigheten, men prövas formellt i bygglovsskedet då slutliga antalet och storlek på bostäder prövas.

Säkerhet, tillgång ock livskvalitet under eventuell byggnationstid

Synpunktsförfattaren uttrycker en oro och risk för påverkan under byggnation vad gäller sprängning, buller, ökad byggtrafik på gatorna, en trafikotrygg miljö för boende och skolbarn samt det begränsade utrymmet som finns på gatorna intill de delar som kan bebyggas. Det kan påverka framkomligheten både för oskyddade trafikanter, boende, hämta-och lämnatrafik, avfallstransporter, byggtrafik och räddningstjänstens fordon.

Vidare skriver synpunktsförfattaren: "För att säkerställa orsaken till eventuella skador från sprängningar då marken bredvid bergen består av lera kommer vi boende att kräva utrustning som mäter vibrationer i våra hus. Dessa är dyra och vi förutsätter att Norrköpings kommun som godkänner detaljplanen står för denna kostnad."

"Om livet förändras hos någon av oss boende under byggperioden och att man då blir tvingad till eller vill flytta så kommer det att påverka värdet på våra hus negativt vilket då påverkar om vi kan flytta eller ej. Vi kommer föreslå att vi för säkerhets skull gör en värdering på våra hus som vi anser att Norrköpings kommun skall bekosta."

Kommentar:

I detaljplaneprocessen finns ingen möjlighet att hantera eller reglera störningar vid byggnation eller genomförande. Däremot har byggherren ett långtgående ansvar att utreda, förebygga och minimera eventuella störningar som byggnations- och anläggningsarbeten kan medföra. Om närboende upplever störningar eller olägenheter som kan ge skada på människors hälsa eller miljön bör ärendet hanteras av tillsynsmyndigheten Miljö och Hälsa på Norrköpings kommun.

Olägenheter kan komma att uppstå vid genomförandet av detaljplanen. I första hand kan ni kontakta exploitörerna eller byggbolaget om störning uppstår. Hur byggnationen kommer att ske, i etapper eller ej, är inte en fråga som hanteras i detaljplanearbetet.

Detaljplanen föreslår inga förändringar för infrastrukturen, såsom att bredda Odenvägen eller öppna upp Hyttavägen. Bedömningen är att Odenvägen klarar av den trafikökning som blir både vid byggnationen och för de nya boendena. Odenvägen klarar dock inte av en centrumverksamhet för transportintensiv verksamhet. Planen regleras därför med en bestämmelse om att endast centrumverksamhet utan transportintensiv verksamhet tillåts etableras inom Krokeks-Hult 1:169.

Vid sprängning av berg krävs tillstånd från polismyndigheten. Det är polismyndigheten som granskar och godkänner sprängningen utifrån berörd yta och vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas. Det är byggherrens ansvar att följa villkor i sitt tillstånd. Byggherren ska ta fram en kontrollplan och står för kostnader för mätning och sprängning.

Synpunktsförfattare 04

Synpunktsförfattaren framför i punktform synpunkter på samrådsförslaget. De synpunkter som redan tagits upp av tidigare synpunktslämnare har inte tagits med till sammanfattningen i samrådsredogörelsen. Nedan är listat de synpunkter som samhällsbyggnadskontoret bemöter.

- Vår närhet till skogsområdet försvinner.
- Ingen kvällssol.
- Mindre fågel och djurliv i naturskogen.
- Barnens rätt att leka i naturen runt om i skogsområdet.

- Hyresbostäder är skyldiga att ta emot hyresgäster från Socialen. Kan skapa problem och oro för stölder och andra problem.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget fångar en balans mellan hänsyn till skogsområdets värden, med fågel och djurliv å ena sidan och möjligheten att skapa nya bostäder i centrala Krokek å andra sidan. Vidare bedömer samhällsbyggnadskontoret att den del som tas i anspråk för bostäder utgör ett väl avgränsat område av det större sammanhängande skogsområdet öster om Odenvägen i Uttersberg. Stora delar av skogsområdet bevaras och är i gällande detaljplan allmän plats och tillgänglig för allmänheten. Området som planläggs för bostäder ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och i närheten av service inom ett centralt läge i Krokek. För att skogsområdet fortsatt ska vara tillgängligt från flera håll, för bland annat barn att leka, är planområdet avgränsat och behåller ett släpp för skogsområdet mellan redan planlagda bostäder längs med Odenvägen.

Synpunktslämnare 04 har i övrigt inkommit med samma synpunkter som synpunktslämnare 03. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

Detaljplanen kan inte reglera vilken upplåtelseform bostäder inom planområdet ska komma att ha. Det går inte heller att styra vem som får eller inte får hyra eller äga en bostad i detaljplan.

Angående minskad kvällssol är planbeskrivningen kompletterade med ett avsnitt "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Sol- och skuggförhållanden" om hur skugga från ny bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse. Bedömningen är att

Synpunktsförfattare 05

Synpunktsförfattaren uttrycker på samma sätt som synpunktsförfattare 03 och 04 en oro och risk för påverkan under byggnation vad gäller sprängning, buller, ökad byggtrafik på gatorna, en trafikotrygg miljö för boende och skolbarn samt det begränsade utrymmet som finns på gatorna intill de delar som kan bebyggas. Det kan påverka framkomligheten både för oskyddade trafikanter, boende, hämta- och lämnatrafik, avfallstransporter, byggtrafik och räddningstjänstens fordon.

Kommentar: Synpunktslämnare 05 inkommit med samma synpunkter som synpunktslämnare 03 och 04. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande hänvisas till kommentar till synpunktsförfattare 03.

Synpunktsförfattare 06

Synpunktsförfattare skriver i sitt yttrade: "Idag 12/12-23 var vi på ett informationsmöte med Norrköpings kommun angående framtida byggplaner av centrum. Planen är att bygga ett 15 meters högt hus på Krokeks-Hult 1:169 tomt samt att anlägga ett torg mitt emot våran tomt. Vilket vi tycker inte passar in då detta skulle påverka oss och våra grannar negativt."

Synpunktsförfattare lyfter i sitt yttrande fram samma punkter som framgår i yttrandet från synpunktsförfattare 03.

Synpunktsförfattare har fastighet inom planområdet som också kommer ingå till granskning. I yttrandet framkommer synpunkter vad gäller påverkan från de fastigheter som ingick i samrådet, fastighet 1:196 (centrumhuset) och fastighet 1:159 (coophuset).

Vidare tar synpunktsförfattaren upp frågor gällande prickmarksreglering och begränsningen som planläggning av TORG som framgår i samrådsförslaget för delar av Odenvägen. Att det inom tomtgräns regleras med prickmark längs med tomtgräns kommer ha en begränsande och negativ påverkan på deras garagednfart. I yttrandet lyfter synpunktslämnaren fram förslag som möjliggör att bygga garage inom tomten och möjliggöra för ny placering av infart.

Synpunktsförfattare ställer frågan om varför antalet våningar, som först var tänkt till 2 våningar nu är 3 våningar inom området öster om Odenvägen. Det är området som idag utgörs av ett skogsområde där kommunen är markägare.

Kommentar:

För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

De två fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196 och del av Sjöviksvägen har efter samrådet beslutats att inte längre ingå i denna detaljplan. Synpunkter om byggnadshöjd, skuggning och den påverkan av det som föreslogs i samrådet kommer inte behandlas i denna samrådsredogörelse.

I detaljplanen är prickmarken 4 meter bred längs med Odenvägen. Detta för att hålla ett likande avstånd som omkringliggande bebyggelse samt följa den praxis som är i intilliggande detaljplaner.

Efter samrådet har fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196 utgått ur detaljplanen. Därmed utgår även ytan där ett torg föreslog. Inga förändringar planeras för vare sig Odenvägen eller garagednfarten till Krokek-Hult 1:171.

Övriga synpunkter från synpunktslämnare 06 är det samma som synpunktslämnare 03, 04 med fler har lämnat. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

Synpunktsförfattare 07

Synpunkter från synpunktslämnare 07 är det samma som synpunktslämnare 03, 04 med fler har lämnat.

Kommentar:

För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

Synpunktsförfattare 08

Synpunktslämnaren skriver följande: ”Vid en eventuell byggnation på Odenvägen kommer man att göra stor negativ påverkan på både grönområdet och dess omgivning, både vi som bor här men även barn som tar sig denna väg till och från skolan. När vi bosatte oss på Odenvägen så var en stor anledning till det den lugna gatan och den populära ”skogsdungen”. Den nyttjas flitigt av lekande barn men är även ett populärt stråk för hundägare och stigar som leder barnen ner till Uttersbergsskolan så de slipper att passera korsningar med bilar.”

Vidare skriver synpunktslämnaren: ”Under rubriken ”Detaljplanens förhållningssätt” står det att bedömningen görs att det anses lämpligt med något högre bebyggelser vid byggnation av bostäder i det nuvarande grönområdet och att en stor del av skogsdungen bevaras. Vi håller inte med i den bedömningen utan anser det inte alls lämpligt att bygga bort grönområden. Vi håller inte heller med i att det är lämpligt med högre bebyggelser, för att bidra till tydligare stråk till centrum, utan anser det inte alls passa in i området med högre byggnader. I fördjupningen av översiktsplanen från 2021 står att ”Stadsmiljön ska vara attraktiv och omhändertagande”. Vi är väldigt positiva till att Krokeks centrum förändras och att detaljplanen öppnar upp för att det ska bli trevligare omgivningar med eventuellt torg, men anser inte att höga stora hus passar in i omgivningarna alls. Vi anser inte heller att det nödvändigtvis behövs byggas 50–70 nya lägenheter i samband med detta. På sidan 25 står det ”Bebyggelsen längs Odenvägen ska utformas så att den passar in i gatans småskaliga och gröna karaktär.” Detta anser vi inte att ni alls har tagit hänsyn till när förslaget är 3 våningshus samt att man väljer att bygga bort en stor del av grönområdet.”

Vidare skriver synpunktslämnaren: ”I sammanfattningen står det ”Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.” I naturvårdsbedömningen dras slutsatsen att det är att föredra att inte exploatera skogsområdet i planområdet, med hänsyn till skogens ekologiska och sociala naturvärden. Skogsområdet bör istället bevaras i egenskap av centralt belägen tätortsnatur. Planområdets bedöms ha vissa biologiska naturvärden, främst knutna till de skyddsvärda träden i skogsområdet. Men också, tillsammans med resten av skogsområdet mot sydost, ett betydande rekreativvärde som tätortsnatur.

Naturvårdsbedömningen verkar man i detaljplanen inte heller ta hänsyn till utan gå tvärtemot. Detaljplanen bemöter detta bland annat att tillräcklig kompensation för detta är att sätta upp två fågelholkar per avverkat träd, vilket mest känns som ett skämt. Det finns ett rikare djurliv i skogsdungen än endast fåglar. Vi har bland annat ekorrar och rådjur som uppehåller sig i skogen.”

Synpunktslämnaren påtalar även oror och risk vad gäller sprängning och bergschakt för ny bebyggelse i området öster om Odenvägen. Vilken påverkan det kan medföra på intilliggande fastigheter.

Kommentar:

Detaljplanen är en avvägning mellan flera intressen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det finns ett stort behov av lägenheter i centrala Krokek med närhet till kollektivtrafik och service och att tillgång till natur och skogsområden bedöms finnas inom rimligt avstånd till bostäder som finns inom Krokek. Det område som planläggs för bostäder bedöms utgöra en mindre del av det större sammanhängande skogsområdet som finns mellan Odenvägen och Idunvägen (Uttersberg). Detta större sammanhängande skogsområde är idag planlagt som allmän plats vilket betyder att allmänheten fortsatt har tillgång till att röra sig fritt inom området.

Placering av ny bostadsbebyggelse inom 1:169 och den mindre delen av skogsområdet kommer ligga som närmast 15 meter till befintliga byggnader. Placering av ny bostadsbebyggelse ligger i direkt anslutning till det område som i fördjupningen av översiktsplanen för Strömsfors och Krokek (FÖP) pekats ut som lämpligt för centrumbebyggelse och förtätning och där inriktningen anger att byggnader i upp till 2–4 våningar kan prövas. FÖPen anger också att planläggning i centrala Krokek ska främja tillkomsten av flerbostadshus, offentlig och kommersiell service, handel och mötesplatser. Detaljplanen kan medföra ökad insyn från ny bostadsbebyggelse till befintlig bebyggelse. Bedömningen är att tillkommande bebyggelse följer FÖPens intentioner om 2–4 våningar och att bebyggelsen följer den struktur och de avstånd som finns i området idag.

Inför granskning har ytterligare inventering för naturvärden tagits fram. Inventeringen visar på att träden troligen inte inhyser fridlysta arter. Utredningen har samrått med Länsstyrelsen Östergötland i ett artskyddsområde. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanen gör inverkan på befintligt skogsområde, men att ytan har anpassats till att endast ianspråkta nödvändigt område. Bedömningen är vidare att tillgången till grönområden fortsatt är god i närområdet och i samhället och att lämpliga kompensationsåtgärder bidrar till området.

I arbetet med detaljplanen utreds översiktliga geotekniska förhållanden. De geotekniska förhållandena kommer att utredas vidare i samband med bygglov. Bedömningen är att framtagna utredningar är tillräckliga för att avgöra att marken är lämplig för bostäder med vissa åtgärder. Dessa åtgärder regleras i plankartan

med bestämmelser om att skydd för skred, ras och erosion ska finnas samt att fallskydd ska anordnas.

Se svar för synpunktsförfattare 03 angående "Förändrar livskvalitet och livsmiljö" och "Säkerhet tillgång livskvalitet under eventuell byggnationstiden".

Övriga synpunkter från synpunktslämnare 08 är i stora delar det samma som synpunktslämnare 03, 04 med fler har lämnat som tar upp parkeringssituation, påverkan under byggnation vad gäller trafiksäkerhet, trygghet och begränsad framkomlighet på Odenvägen och Dianavägen. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

Synpunktsförfattare 09

Synpunktsförfattare uttrycker i yttrande en oro kring dagvattenavrinning:

"I detaljplanen föreslås stora delar av befintligt grönområde, idag bestående av trädgårdstomter och skogsparti, bebyggas och ersättas med asfalterade ytor och byggnader. Givetvis kommer detta att leda till försämrad avrinning vid regn och snösmältning. Redan idag ser vi boende i området att avrinningen är otillfredsställande, även vid mindre regnmängder och oroas av hur mycket den nya detaljplanen kommer att försämra detta.

I befintlig utredning har man felaktigt antagit att regn- och smältvatten rinner ner via gångvägen mot Uttersbergsskolan, men som boende på Odenvägen kan jag bara konstatera att så inte är fallet. I stället rinner vatten norrut utmed Odenvägen och samlas vid fastigheten i slutet av Odenvägen (Odenvägen 42). På flertalet platser utmed Odenvägen blir det redan idag stillastående vatten som bristfälligt rinner undan."

"Givet ovan resonemang anser jag att en vidare undersökning och riskanalys kring avrinning ska genomföras, i synnerhet med hänsyn taget till de klimatförändringar vi står inför med ökad risk för extremväder."

Kommentar:

Övriga synpunkter från synpunktslämnare 09 är i stora delar det samma som synpunktslämnare 03, 04 med fler har lämnat som tar upp parkeringssituation, påverkan under byggnation vad gäller trafiksäkerhet, trygghet och begränsad framkomlighet på Odenvägen och Dianavägen. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

För samhällsbyggnadskontorets bemötande på synpunkter gällande dagvattenhantering hänvisas till det svar som lämnats till Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa. Läs mer under kapitel "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Översvämning" och "5.6 Störningar, hälsa och säkerhet – Miljö kvalitetsnormer".

Synpunktsförfattare 10

Synpunktsförfattare 10 har bott med sin familj i området sedan 2005. Huset de köpt har renoverats under åren samt har stora förändringar gjorts i trädgården.

Synpunktsförfattaren ser ett stort värde i att området är familjevänligt med lugn gata, närhet till grönområden för barn att leka, där skogsområdet intill Odenvägen särskilt lyfts fram som värdefullt. I skogsområdet har varit särskilt värdefullt för barnen som kunnat leka där men även möjlighet att se djur på nära håll, som exempel nämns gröngöling, rådjur och kronhjort. Det nämns även hur skogsområdet har använts som stimulerande plats för skolläxor.

Synpunktsförfattare menar att det som föreslås inte beaktar barnkonventionen och hänvisar till Boverkets vägledning om barnkonventionens tillämpning i fysik planering. Planförslaget, menar synpunktsförfattaren, bidrar till en otrygg miljö men ökad trafik i området och det så värdefulla skogsområdet kommer försvinna. Synpunktsförfattaren menar att så som området förslås bebyggas kommer medföra en oro att släppa iväg barn på egen hand till skolan.

Anledningen till att de flyttade till området var att komma närmare naturen och lugnet. Centrala Krokek är omgivet av grön natur vilket ger en lantlig känsla, något som är viktigt att bevara för de som bor där nu och för kommande generationer.

I samband med att Uttersbergsskolan renoverades för några år sedan har de märkt av hur trafiken ökat på Odenvägen. Ökad trafik uppstår i samband med att föräldrar hämtar och lämnar barn till skolan. Bredden på Odenvägen är begränsad och det resulterar i trängsel och trafikotrygghet. För hämta- och lämna finns ett område avsett för detta vid skolan men utvecklingen sedan skolans renovering är allt flera väljer att använda Odenvägen och omkringliggande gator istället. Det skapar även svårigheter vad gäller framkomligheten för räddningstjänsten och sopbil.

Synpunktsförfattare frågar om kommunen vid renoveringen av skolan tog med i beräkningen att med fler barn ökar trafiken och i planeringen har inte parkeringsbehovet och tillräckliga ytor för detta tagits med i planeringen.

Synpunktsförfattare skriver i yttrandet att hen arbetar som deltidbrandman och vid ett brandtillbud när larmet går ska hen kunna tas sig från hemmet till brandstationen, byta om och rulla ut med brandbilen under 5 minuter. Trafiksituationen på gatan har gjort att det ibland varit problematiskt, speciellt när det gäller hjärtstopp då varje minut är dyrbar.

Vidare skriver synpunktslämnare 09: ” Jag förstår behovet av fastigheter i Krokek, men jag kan inte förstå att ni ska ta bort ett centralt grönt område för att bygga fastigheter, där det redan är trångt och bristfällig framkomlighet samt avsaknaden av parkeringsmöjligheter. Det finns redan flertalet öppna ytor och tomma tomter som skulle kunna bebyggas. Utöver att grönområdet ska bebyggas så vill ni även bygga hyreshus på en villatomt i samma område. Jag ser inte att ett hyreshus skulle passa in på våran gata som består av villor.”

” Alternativa platser för dessa byggnader finns på flertalet platser i Krokek och behöver beaktas i förstahand. Tillexempel Hyresbostäders ytor utmed Idunvägen.”

Kommentar:

Flera områden pekas ut som lämpliga för bostäder i fördjupningen av översiktsplanen för Strömsfors och Krokek, bland annat Krokek centrum. Sökanden till detaljplanen ämnar bygga lägenheter för äldre. Med bostädernas närhet till centrum finns en större tillgänglighet att till fots röra sig mellan sin bostad och service. Andra områden utpekade för utveckling i FÖP:en kan på sikt komma utvecklas och prövas för ny eller ändrad användning genom en detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget fångar en balans mellan å ena sidan hänsyn till skogsområdets värden å andra sidan och möjligheten att skapa nya bostäder i centrala Krokek. Vidare bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den del som tas i anspråk för bostäder utgör ett väl avgränsat område av det större sammanhängande skogsområdet öster om Odenvägen i Uttersberg. Skogsområdet bevaras och är i gällande detaljplan allmän plats och tillgänglig för allmänheten. Området som planläggs för bostäder ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och i närheten av service inom ett centralt läge i Krokek. För att det större sammanhängande skogsområdet fortsatt ska vara tillgängligt från flera håll, för bland annat barn att leka, är planområdet avgränsat och behåller ett släpp för skogsområdet mellan redan planlagda bostäder längs med Odenvägen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att tillkommande bebyggelse bidrar med en ökad blandning av bebyggelse till orten och de positiva aspekterna väger tyngre än de negativa.

För samhällsbyggnadskontorets bemötande på synpunkter gällande dagvattenhantering hänvisas till det svar som lämnats till synpunktsförfattare 03.

Övriga synpunkter från synpunktslämnare 10 är i stora delar det samma som synpunktslämnare 03, 04 med fler har lämnat. För att ta del av samhällsbyggnadskontorets bemötande se svar till synpunktslämnare 03.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 11

Synpunktslämnaren har frågor och synpunkter som rör Sjöviksvägen och de oklara ägarförhållanden och ansvarsfördelning som de menar uppstår med samrådsförslaget.

Kommentar:

Detaljplanen har sedan samrådet ändrat omfattning och innefattar inte längre Sjöviksvägen och möjliggör inte heller för ett tillskapande av ett torg. All allmän plats bevaras som den är. Detaljplanen fortsätter att tillämpa enskilt huvudmannaskap för att följa områdets praxis.

Synpunktsförfattare 12

Synpunktsförfattaren arbetar på Uttersbergsskolan och framför följande i sitt yttrande: "En skola som är byggd för liten då alla elever inte får plats i den. 4

klasser är i en barack. Det är 360 elever på en väldigt liten yta. Alla barn får inte plats på skolgården därför utnyttjar vi fotbollsplanen nedanför skolan och även skogen där ni planerar att bygga 3 höga hus.”

”Skogen ger eleverna chanser till rekreation, att utforska skogen, naturen, varje dag. Samtliga klasser på Uttersbergsskolan utnyttjar skogen både under raster och fritidstid. Vi studerar djur och växtliv. Vi gör kojor och tittar på grodyngel på våren.”

”Utan skogen skulle 12 klasser behöva trängas på den lilla skolgården. Det skulle bli merkonflikter (vilket vi vet! Många barn på liten yta = konflikter.)”

”Jag skriver för ALLA elever, vårdnadshavare, personal på skolan: RÖR INTE SKOGEN. Men om ni måste: ta bort så lite skog som möjligt. Se till att vi får ha kvar skogen att leka i!”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget fångar en balans mellan hänsyn till skogsområdets värden å ena sidan och möjligheten att skapa nya bostäder i centrala Krokek å andra sidan. Vidare bedömer samhällsbyggnadskontoret att den del som tas i anspråk för bostäder utgör ett avgränsat område av det större sammanhängande skogsområdet öster om Odenvägen i Uttersberg. Skogsområdet bevaras och är i gällande detaljplan allmän plats och tillgänglig för allmänheten. Området som planläggs för bostäder ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och i närheten av service inom ett centralt läge i Krokek. För att det större sammanhängande skogsområdet fortsatt ska vara tillgängligt från flera håll, för bland annat barn att leka, är planområdet avgränsat och behåller ett släpp för skogsområdet mellan redan planlagda bostäder längs med Odenvägen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att tillkommande bebyggelse bidrar med en ökad blandning av bebyggelse till orten och de positiva aspekterna väger tyngre än de negativa.

Synpunktsförfattare 13

Synpunktsförfattaren har bott i Krokek i många år och tar tydligt avstånd till förslaget och anser att det finns betydligt bättre områden att bygga på.

Synpunktsförfattaren värnar om skogsområden mellan Uttersbergsskolan och affärerna.

Kommentar:

I detaljplanen ingår att göra en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Ett intresse och behov som väger tungt är behovet av fler boendeformer i centrala Krokek som möjliggör flyttkedjor, där bland annat äldre kan få en bättre anpassad bostad och samtidigt bo kvar i Krokek som i sin tur gör att barnfamiljer kan flytta in villor som då blir tillgängliga.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det finns ett stort behov av lägenheter i centrala Krokek med närhet till kollektivtrafik och service och att tillgången till natur och skogsområden är fortsatt god i Krokek. Detaljplanen bidrar på ett positivt sätt till fler boendemöjligheter i ett centralt läge i Krokek.

Synpunktsförfattare 14

Synpunktsförfattaren uttrycker att hen inte tycker det är lämpligt att bygga höghus då området, gator och vägar inte är anpassade för det. Hen menar att det finns annan kommunal och privat mark som är mycket mer lämplig för detta.

Förslaget var att göra parkliknade miljö bredvid Coop butiken är inte något som synpunktsförfattaren tycker är bra. I stället borde en helhetssyn tas för sträckan längs Sjöviksvägen mellan Hyttavägen och Ica-butiken, alltså Krokeks centrum. Under sommartid är det högt tryck på trafiken genom centrum med besökare till bland annat Kolmårdens Djurpark. Underlätta genomfartstrafiken är ett förslag som förs fram i yttrandet. Synpunktsförfattaren föreslår i stället att satsa på och utveckla fler och bättre parkeringar i centrum och vid pendlarstationen. Förslag finns från synpunktsförfattaren för hur iordningställande av centrum kan göras.

Kommentar:

Planområdet har ändrats sedan detaljplanen var utställd för samråd. Detaljplanen omfattar inte längre Sjöviksvägen och inte heller Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196. Detaljplanen hanterar därmed inte längre frågor som rör utveckling och skötsel av dessa områden.

Detaljplanen är en avvägning mellan flera intressen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det finns ett stort behov av lägenheter i centrala Krokek med närhet till kollektivtrafik och service och att tillgången till natur och skogsområden är god i samhället. Detaljplanen bidrar på ett positivt sätt till att fler boendeformer möjliggörs i ett centrals läge i Krokek.

Allmänt samrådsmöte

Allmänt samrådsmöte hölls tisdagen den 12 december 2023 i Krokek där cirka 40 personer från allmänheten deltog. Under samrådsmötet framkom i huvudsak synpunkter angående föreslagen höjd på bebyggelsen, hur parkeringsplatser hanteras i detaljplanen och minskad grönyta i skogsområdet.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Stina Andersson
planarkitekt