8 maj 2026

Granskningshandling

Samrådsredogörelse

SPN 2025/0081

tillhörande detaljplan för

del av fastigheten **Kneippen 1:4 (Strömvillan)**

inom Kneippen i Norrköping

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 18 november 2025 till och med den 16 december 2025.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls onsdagen den 3 december 2025, klockan 17.30-19.00 i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen. Samrådsmötet hölls samtidigt för denna detaljplan och *Detaljplan för fastigheterna Jursla 5:19 och Jursla 5:219 med närområde inom Jursla i Norrköpings kommun*. Sammanlagt kom fem personer.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Statlig instans

Synpunktsförfattare	Datum
Länsstyrelsen	2025-12-15

Kommunala instanser

Synpunktsförfattare	Datum
Kommunala lantmäterimyndigheten	2025-12-10
Räddningstjänsten Östra Götaland	2025-11-24
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2025-12-15
Nodra AB	2025-12-10

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Synpunktsförfattare	Datum
E.ON Energidistribution AB	2025-12-04
E.ON Navirum Energi AB	2025-12-09
Skanova nätplanering	2025-11-17
Östgötatrafiken AB	2025-12-12
Gryts samfällighetsförening	2025-12-03

Berörda – fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare	Datum
Synpunktsförfattare 01	2025-12-16
Synpunktsförfattare 02	2025-12-16

Ändringar som gjorts i detaljplanen

- Användningen Centrum har justerats från att begränsa samlingslokaler och handel till att begränsa besöksintensiva verksamheter.
- Korsmarken har utökats på västra sidan om Strömvillan för att ge en mer flexibel plan som möjliggör ny placering av komplementbyggnad. En sådan placering av komplementbyggnad bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Ytan närmast byggnaden har dock undantagits från utökningen, dels för att säkerställa bevarande av befintlig häck,

och dels för att förhindra att en framtida komplementbyggnad placeras så nära Strömvillan att kulturmiljövärdena riskerar att påverkas negativt.

- Användningsområdet Park har utökats i den nordvästra delen av planområdet. Utökningen syftar till att säkerställa god tillgänglighet och långsiktig funktion för den befintliga gånganslutningen till gång- och cykelvägen norr om planområdet.
- Användningsområdet Park och Gata har tillkommit längst med planområdets södra del för att säkerställa rådighet över befintliga ledningar, för att säkra befintlig gångväg till skolan och samtidigt fortsättningsvis tillåta att angöring kan ske längsmed planområdets östra gräns.
- Egenskapsbestämmelsen q_3 har justerats, dels så behandlar bestämmelsen inte längre buskar, och dels så gäller krav på ersättning av äldre och storvuxna träd och häckar samma art, men inte längre samma sort. Sortskillnader anses inte vara avgörande ur landskaps- eller kulturmiljöperspektiv. Det viktiga är att bevara trädgårdens struktur, placering och variation av arter.
- Egenskapsbestämmelsen q_1 har utökats och omfattar även trädgården.
- Egenskapsbestämmelsen b_1 har ersatts av bestämmelsen n_1, innebörden är densamma.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar

Planbeskrivning

- Avsnitt *5.2. Riksintresse – Kulturmiljövård* har uppdaterats och utvecklats.
- Avsnitt *5.5. Miljö – Förorenad mark* har uppdaterats och utvecklats utifrån framtagen utredning.
- Avsnitt *5.7 Hälsa och säkerhet – Extrema regn* har utvecklats vad gäller stående vatten väster och norr om Strömvillan.
- Avsnitt *5.7. Hälsa och säkerhet – Risk för erosion* och *Risk för skred* har uppdaterats och utvecklats.
- Ytterligare ändringar av redaktionell karaktär har gjorts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Avsnittet *Kulturmiljö* har uppdaterats vad gäller krav på ersättning av äldre och storvuxna träd, buskar och häckar avser samma *art*, men inte längre samma *sort*. Sortskillnader är inte avgörande ur landskaps- eller kulturmiljöperspektiv. Det viktiga är att bevara trädgårdens struktur, placering och variation av arter.
- Avsnittet *Risker för människors hälsa eller för miljön* har uppdaterats vad gäller erosion och skred eftersom en fördjupad geoteknisk utredning tas fram parallellt med detaljplanen. Den tidigare skrivningen om att åtgärder krävs har justerats, då den pågående utredningen även kan visa att åtgärder inte behövs.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintresse

Riksintresse -kulturmiljö

Länsstyrelsen delar uppfattningen att planen inte ger en negativ effekt på kulturmiljövården, men ser gärna att kopplingen till riksintresset framgår tydligare, med redogörelse av riksintressets innebörd och betydelse i anknytning till det aktuella planområdet.

Planbestämmelsen q_3 i plankartan omfattar enbart viss växtlighet som träd, buskar och häckar. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen också bör involvera andra kulturhistoriska värden som exempelvis grusgångsystemet. Trädgården ska också skötas så att de kulturhistoriska värdena inte minskar vilket bör anges i varsamhetstexten på plankartan.

I den kulturhistoriska utredningen beskrivs att snickerier och dörrblad från uppförandetiden finns i byggnaden. Byggnaden är äldre än 1920-talet, vilket är sällsynt i Sverige sett till det totala byggnadsbeståndet. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om vilka interiörer som har kulturhistoriska värden samt lämplig hanteringen gällande

varsamhet och återutnyttjande. Förslagsvis kan planbestämmelsen k_2 beröra bevarandet av snickerier och dörrblad från uppförandetiden.

Länsstyrelsen ger rådet att tydliggöra planbestämmelserna till den nya ändringen i PBL. Förslagsvis kan planbestämmelsen q_1 också omfatta trädgårdsanläggningen som ett 8:13 PBL-område.

Kommentar: Planområdets koppling till riksintresset kulturmiljövård har förtydligats.

Varsamhetsbestämmelserna har kompletterats för att tydligare säkerställa trädgårdens kulturhistoriska värden. Bestämmelserna omfattar nu krav på bevarandet av grusgång som struktur. Eftersom grusgångens exakta sträckning och utformning har förändrats över tid bedöms det inte vara den nuvarande, specifika utformningen som är avgörande att bevara. Det kulturhistoriskt betydelsefulla är att trädgården fortsättningsvis ska ha en grusbelagd gångstruktur, i stället för hårdgjorda gångar, då detta bidrar till att upprätthålla trädgårdens historiska karaktär.

Något krav på fortsatt varsam skötsel av trädgården regleras inte, dels då detta bedöms vara svårt att följa upp. Bedömningen är också att bestämmelsen i tillräcklig utsträckning säkerställer bevarandet av trädgårdens värdebärande aspekter.

Kommunen har förtydligat bestämmelsen k_2 för att säkerställa bevarandet av snickerier och dörrblad från uppförandetiden, då dessa bedöms utgöra viktiga kulturhistoriska detaljer i byggnaden.

Planhandlingarna har däremot inte kompletterats med en redovisning av interiöra miljöer med kulturhistoriska värden. Bedömningen är att interiören har genomgått omfattande förändringar över tid, vilket innebär att en tydlig kulturhistorisk helhetsmiljö inte längre kan identifieras. Därför har kommunen valt att inte ange specifika interiöra värden i planen.

Planbestämmelsen q1 omfattar nu även trädgården som ett 8:13 PBL-område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer – vatten

Enligt kommunen finns det inget reningsbehov inom planområdet och detaljplanen kommer inte att öka mängden föroreningar. Länsstyrelsen delar uppfattningen.

Miljökvalitetsnormer – dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser det positivt att rinnvägar för dagvatten och stor andel genomsläpplig mark ska finnas inom planområdet. Det är också bra att kommunen planerar ett fördröjningsmagasin uppströms för att klara nederbörden i ett förändrat klimat.

Kommentar: Kommunen noterar.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Plankarta

Saknas koordinatangivelse/koordinatkryss i grundkarta.

Fastighetsbeteckningen Kneippen 1:4 skyms.

Kommentar: Koordinatangivelse/koordinatkryss och fastighetsbeteckning är tillagda.

Planbeskrivning

Tydliggör vilken yta som ska fortsätta ingå i fastighet Kneippen 1:4. (s. 18)

Rivningsförbud och bevarandekrav – är det relevant då kommunen är fastighetsägare? (s. 21)

Säkerställ att detaljplanen från 1960 är berörd, som det står på s. 27

Förtydliga tanke med eventuell dagvattenhantering inom u1-område. Ska det vara ett fördröjningsmagasin inom u1-området som Nodra ansvarar för eller är det bara ledningar till ett fördröjningsmagasin utanför planområdet?

Kommentar: Yta som ska ingå i den tilltänkta fastigheten har förtydligats i planbeskrivningen.

Avsnittet om rätt till ersättning för bestämmelse om rivningsförbud och bevarandekrav står kvar även om kommunen är fastighetsägare. Texten är främst en teoretisk situation eftersom en framtida köpare tar över fastigheten med kännedom om detaljplanen och rivningsförbudet.

Endast en av de två gällande detaljplanerna inom fastighetsindelningsbestämmelsen berörs av upphävandet. Planen från 1960

omfattas av samma bestämmelse men påverkas inte. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att reningsanläggningen inte ska placeras inom u-området, utan att området endast får inrymma ledningar. Planbestämmelsen har även preciserats.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Den befintliga boden i den norra delen av fastigheten kommer inte räknas in i den yta som anges i egenskapsområde e2 eftersom den ligger utanför egenskapsgräns. Den kommer inte heller finnas någon återuppbyggnadsrätt då den ligger inom ”PARK” i samrådsförslaget.

Under egenskapsbestämmelse q3 anges att träd som behöver tas ner ska ersättas på samma plats med samma art och sort. Är befintliga träd art- och sortbestämda och var finns i så fall denna inventering?

Sista meningen under egenskapsbestämmelse k2 är otydlig.

Kommentar: Den befintliga boden på allmän plats planeras att rivas, detta har förtydligats i planbeskrivningen under *Utbyggnad allmän plats.*

Egenskapsbestämmelsen q3 har justerats så att krav på ersättning av äldre och storvuxna träd, buskar och häckar avser samma art, men inte längre samma sort.

Bestämmelsen k2 har förtydligats.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inga synpunkter att framföra avseende detaljplanen.

Kommentar: Kommunen noterar.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under konsekvenser är det positivt att ändra texten till förslaget i kursiv text för att säkerställa en fungerande avfallsinsamling för framtiden:

Avfallshantering kommer fram till att detaljplanen förändras genom nya förutsättningarna att fungera som idag. För att säkerställa avfallshantering för framtida användning behöver man säkerställa parkeringsförbud för del av S:t Persgatan utanför fastigheten som en del i genomförandet.

Detaljplanen möjliggör för miljörum eller miljöhus, och dessa ska placeras så att dragvägen inte överstiger 10 meter mellan avfallsutrymmet och S:t Persgatan.

Kommentar: Kommunen noterar att Nodra AB önskar att texten kring avfallshanteringen utvecklas i enlighet med gällande riktlinjer. I planarbetet har dock en avvägning gjorts mot kulturmiljövärden. Bedömningen är att ett miljöhus söder om byggnaden inte är lämpligt ur detta perspektiv eftersom det skulle påverka siktlinjen mot Strömvillan samt den samlade upplevelsen av trädgården. Mot denna bakgrund bedöms det inte möjligt att placera ett miljörum inom ett avstånd om 10 meter från S:t Persgatan. Däremot bedöms enklare lösningar för avfallshantering, såsom kärl, kunna vara möjliga inom en 10 meter dragväg.

Parkeringsförbud hanteras inte inom detaljplanen.

Vatten och avlopp

Efter avstyckning bör den nya fastighetsgränsen följa detaljplangränsen, detta för att Nodra ska kunna förmedla förbindelsepunkt i närheten av fastighetsgränsen. Om avstyckning sker på ett annat sätt kan u-område behöva avsättas för att möjliggöra ledningsdragning fram till gränsen.

Kommentar: Den nya fastighetsgränsen är tänkt att följa plangränsen i väster och öster, samt gränsen mot allmän plats i norr och i söder.

Dagvatten

Staket kan inte placeras i framtida fastighetsgräns längs med planens östra sida. Detta eftersom Nodra måste ha åtkomst till den planerade dagvattenanläggningen öster om planen.

Kommentar: Eventuellt staket regleras genom ledningsrätt.

Bredband

Nodra har i dagsläget inget att erinra mot samrådet i sig, men vill tydliggöra att våra befintliga anläggningar måste beaktas i fortsatt planering och vid utförande av eventuella markarbeten.

Kommentar: Kommunen noterar.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

Inom planområdet har E.ON markförlagda lågspänningskablar. 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.

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

Kommentar: Kommunen noterar.

E.ON Navirum Energi AB

För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för fjärrvärmeledningarna bör u-område införas väster om Strömvillan, strax norr och öster om befintlig komplementbyggnad.

Plantering av buskar och träd ska utföras på sådant avstånd att droppzonen i färdigvuxet tillstånd hamnar utanför fjärrvärmeledningar. Om det planeras för en allé behöver denna placeras minst 10 meter från befintliga fjärrvärmeledningar.

Kommentar: Fjärrvärmeledningarna utgör inte allmän ledning och bedöms därför inte behöva ett planmässigt skydd i form av u-område. Det är den framtida fastighetsägarens ansvar att inför markarbeten säkerställa att befintliga ledningar inte skadas.

Avstånd från tillkommande buskar och träd till fjärrvärmeledningar hanteras i köpeavtal.

Skanova nätplanering

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Kommunen noterar.

Östgötatrafiken

Östgötatrafikens bedömning är att detaljplanen inte innebär någon påverkan på kollektivtrafiken.

Kommentar: Kommunen noterar.

Berörda – fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

I remissen och på kommunens hemsida finns flera kartbilder vilka ej helt entydigt visar var fastighetens gränser går. Det framgår ej om björkallén längs infartsvägen ingår i det område som skall avstyckas från Berget 1:1 för att ingå i den föreslagna fastigheten. Dessutom är det oklart vad som gäller tillgängligheten till området norr om Strömvillan mot strömmen.

Vi är positiva till att detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär som grönområde och knyta an till Kneippens kulturhistoriska värden.

Strömvillan med tillhörande lilla park har tidigare varit omtyckt som utflyktsmål för framför allt barnfamiljer. I parken finns flera mycket fina fruktträd inklusive ett gigantiskt fågelbärsträd och en fantastisk gran. Detta gör att parken har ett livligt fågelliv, värt att bevara. Innan det höga stängslet sattes upp utnyttjade stadsinvånare under höstarna fallfrukten från äppelträden. Vi ser det som ett värdefullt litet grönområde vilket bortsett från slänten mot gångvägen nedanför är det enda inom ganska stort avstånd.

Vi vill påpeka att det finns små möjligheter till ökad trafik inom området, varför vi ser att mer omfattande utveckling av fastigheten med bostäder eller kontor kommer att medföra stora trafikproblem.

Av befintliga kartor framgår inte den exakta gränsdragningen längs infartsvägen. Mellan denna infart och gångvägen mot strömmen finns en gammal björkallé värd att bevara. Det framgår inte av tillgängliga kartor huruvida denna björkallé ingår i detaljplanen, men vi vill ändock påpeka att den bör skyddas. Vi uppfattar det som att infartsvägen (område A i Berget 1:1) förblir allmänt tillgänglig för att via område C och D nå Värdshusgatan, vilket vi uppfattar som mycket positivt för fotgängare och hundrastare.

I prospektet anges att närmaste skyddsrum befinnes 50 m österut. Vi vill påpeka att det under gångvägen från S:t Persgatan i riktning mot strömmen finns ett ca 40 x 15 m imponerande äldre skyddsrum vilket sedan 2020 är genomkorsat av en dagvattenledning.

Kommentar: Den befintliga björkallén är utanför planområdet och kommer inte ingå i den tillkommande fastigheten. Planförslaget kommer inte ha en negativ påverkan på tillgängligheten till gång- och cykelvägen längst med Motala ström.

Trädgården kommer fortsatt att utgöra kvartersmark. Avgränsningar som staket kan därför även fortsättningsvis förekomma och begränsa allmänhetens tillträde.

Förutsättningarna för att anordna parkeringsplatser inom området är begränsade. Mot bakgrund av detta har kommunen gjort bedömningen att inte samtliga typer av centrumverksamheter är lämpliga, då vissa verksamheter genererar ett större parkeringsbehov än vad området kan tillgodose. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra någon påtaglig ökning av trafikmängderna.

Synpunktsförfattare 02

Undertecknad har tagit del av de på hemsidan bifogade rapporterna. Konstaterar dock att jag är inte expert inom området detaljplanering och geologiska förutsättningar men framför här mina synpunkter utifrån vad som framkommit av era rapporter och vid samrådsmötet 3 december.

Positivt är att man har för avsikt att renovera Strömvillan som behöver en uppryckning.

I övrigt har jag farhågor då det är känsligt område och känslig mark samt pågående klimatförändringar.

Rapporten konstaterar att marken söder om villan, gräsmattan, är vattensjuk och att åtgärder behöver vidtas för det.

Under sommaren 2025 togs en stor och medfaren björk ned längs med gångvägen och någon återplantering har inte skett. Vad jag förstod på samrådsmötet är det tänkt att även övriga björkar längs med gångvägen tas ned.

De befintliga återstående björkarna är stora och med det kommer stora rotsystem som binder jord, (dricker 200-600 liter vatten per dygn). Att ta bort dessa björkar samtidigt som man konstaterar att gräsmattan vid Strömvillan

är vattensjuk är inte en åtgärd för att minska vattenmängden. Det är av stor vikt att inte i onödan fälla träd i urban miljö pga klimatförändringarna som exempelvis ökade risker för jordskred samt ökad nederbörd och högre temperaturer. Lägger man till även den bortforsling av stora mängder av jord som genomförts i närområdet i nutid så finns anledning till oro. Strömmen nedanför är mycket strid och kan dessutom leda till underminering av markområdet.

Konstaterar också att de två hushåll som ligger närmast S:t Persgatan enligt kommunens rapport har höga bullervärden i mätningar under 2022, rödmarkeringar. Det står att åtgärder ska genomföras för att åtgärda detsamma. Att fälla träd och buskar som genomförts under vår/sommar 2025 innebär inte mindre buller. Finns ytterligare planer att fälla träd så ökar bullret ytterligare.

Undertecknad ser det som av stor vikt att inte fälla träd i onödan och inte heller i alltför snabb takt. I andra kommuner genomförs ökat antal planteringar, för att motverka de negativa klimatförändringarna, och jag utgår från att det även gäller för Norrköpings kommun. Syftet är ju att motverka de negativa klimatförändringarna men att bullernivåerna också är hanterbara för de boende.

Angående vad centrumverksamhet innebär framgår inte riktigt men befintliga parkeringsplatser norr om Strömvillan planeras finnas kvar. Kommer Strömvillan att härbärgera centrumverksamhet i någon form, innebär det ökad trafik till och från villan. Det i sin tur leder till ökat buller och då hushållen närmast gatan redan har höga bullernivåer, så bör andra alternativ övervägas. Att i stället förlägga infarten till Strömvillan till den stora parkeringsplats som finns vid skolan kan bidra med bättre bullermiljö för oss boende som redan har höga värden. Bullervärden enligt er rapport där de två hushållen närmast S:t Persgatan har bullernivåer upp till 80 dBA, under 2022, då ännu inte trafiken på Norrköpings flygplats kommit igång. Upplevelsen är att trafiken inte har minskat utan i stället ökat sedan 2022

Kommentar: Illustrationen som avses visar inte permanent höga vattennivåer eller stående ytvatten, utan på möjligt tillstånd vid extrema regn, och är framtagen utifrån extrem händelse. De redovisade scenarierna är beräknade för att visa hur marken kan påverkas vid extrema regn med långa återkomsttider. Detaljplanen hanterar den beskrivna problematiken genom att säkerställa att ytan till stor del inte kan hårdgöras, vilket innebär att dagvattnets naturliga infiltration inte försämras. Planen medger inte heller någon ny byggnation som riskerar att få vatten stående mot fasad eller på annat sätt påverkas negativt vid tillfälliga höga vattenflöden. Vidare säkerställs att den befintliga rinnvägen för dagvatten bibehålls. Risken för påverkan på byggnad eller för människor bedöms som låg.

Tillkommande trafikmängd bedöms inte ha påverkan på buller i närområdet. Med ett fåtal parkeringsplatser så finns ingen möjlighet att tillskapa en större trafikmängd in till området. Anledning till att angöring föreslås ske på västra sidan av den tilltänkta fastigheten är för att angöring inte ska behöva ske via annan fastighet.

Det finns inga planer på att fälla träd eller buskar inom planområdet. De träd som planeras att tas ned är belägna utanför planområdet och omfattas av ett separat arbete som inte ingår i planarbetet.

Gryts samfällighet

Styrelsen för Gryts samfällighetsförening, närmaste granne öster om planområdet, vill härmed lämna följande synpunkter på förslaget på ny detaljplan för området.

Samfälligheten välkomnar att planen syftar till att bevara områdets karaktär som grönområde med bebyggelse av ålderdomligt slag och som knyter an till Kneippens kulturhistoriska värden och utformning av parkstad med nära anknytning till Motala ström. Föreningen anser vidare att ingrepp i trädgården bör göras med största försiktighet. Befintliga träd har stor betydelse för miljön och fågellivet i området och det är högst angeläget att dessa bevaras i så hög grad som möjligt.

Föreningen finner att användningen av fastigheten för bostäder, kontor eller centrumverksamhet kan medföra problem då tillgången till parkeringsplatser är högst begränsad och möjlighet till genomfart saknas.

Kommentar: Kommunens parkeringsnorm ska uppfyllas. Bedömningen är att de befintliga parkeringsplatserna är tillräckliga för att möta det framtida parkeringsbehovet i och med de användningar som medges i planförslaget. Det är upp till framtida fastighetsägare att hantera de förutsättningar som finns. För besökare finns även möjlighet till gatuparkering intill och i nära anslutning till planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Caroline Axelblom
planarkitekt