

# Planbeskrivning

2022-12-21

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



## SAMRÅDSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

[www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

# Sammanfattning

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

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

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

Detaljplanen möjliggör för cirka 100 nya bostäder.

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

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

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

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

## Innehållsförteckning

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>1. Inledning .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1. Planhandlingar .....                                 | 5         |
| 1.2. Om detaljplaner .....                                | 5         |
| <b>2. Planens huvuddrag .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 2.1. Planområdet .....                                    | 7         |
| 2.2. Planens syfte och bakgrund .....                     | 10        |
| 2.3. Planförslag .....                                    | 10        |
| <b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>               | <b>14</b> |
| 3.1. Översiktsplaner .....                                | 14        |
| 3.2. Riksintressen .....                                  | 15        |
| 3.3. Strandskydd .....                                    | 16        |
| 3.4. Övriga skyddsområden .....                           | 17        |
| 3.5. Gällande detaljplaner .....                          | 19        |
| 3.6. Övriga kommunala beslut .....                        | 20        |
| 3.7. Mark- och vattenanvändning .....                     | 22        |
| 3.8. Bebyggelseområden .....                              | 22        |
| 3.9. Mark och natur .....                                 | 37        |
| 3.10. Friytor .....                                       | 40        |
| 3.11. Gatunät, trafik och parkering .....                 | 41        |
| 4.6. Störningar, hälsa och säkerhet .....                 | 45        |
| 4.7. Teknisk försörjning .....                            | 55        |
| <b>5. Genomförande av detaljplanen .....</b>              | <b>61</b> |
| 5.1. Tidplan .....                                        | 62        |
| 5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation ..... | 62        |
| 5.3. Genomförandetid .....                                | 63        |
| 5.4. Genomförande inom allmän plats .....                 | 64        |
| 5.5. Genomförande inom kvartersmark .....                 | 64        |
| 5.6. Kommunens marktilldelning .....                      | 64        |
| 5.7. Mark- och avtalsfrågor .....                         | 64        |
| 5.8. Tekniska utredningar .....                           | 64        |
| <b>6. Genomförandets konsekvenser .....</b>               | <b>65</b> |
| 6.1. Inverkan på miljön .....                             | 65        |
| 6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser .....               | 65        |
| 6.3. Ekonomiska konsekvenser .....                        | 66        |
| 6.4. Sociala konsekvenser .....                           | 67        |
| 6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet .....         | 68        |
| <b>7. Medverkande .....</b>                               | <b>68</b> |
| 7.1. Tjänstemän .....                                     | 68        |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Referenser.....</b>                    | <b>69</b> |
| Utredningar för detaljplanen .....        | 69        |
| Kommunala handlingar och riktlinjer ..... | 69        |
| Övriga referenskällor.....                | 70        |

# 1. Inledning

## 1.1. Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

## 1.2. Om detaljplaner

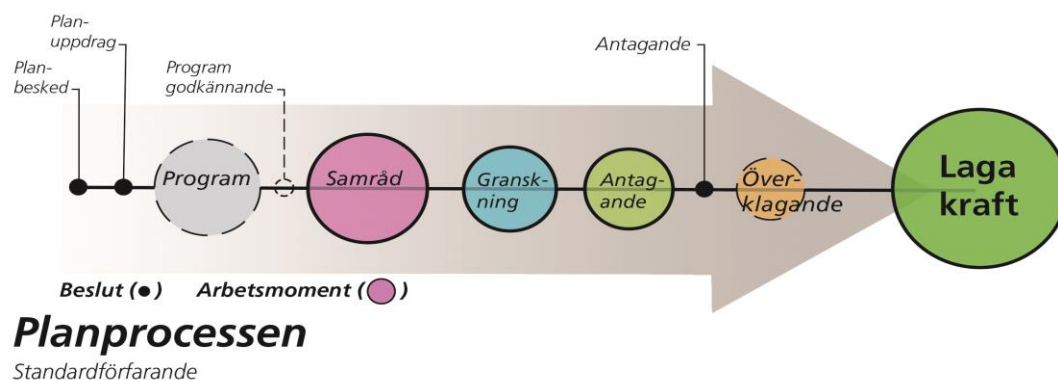
### Vad är en detaljplan?

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

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

### Standardförfarande

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen följer som sådan, se figur 1.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

**Samråd**

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

**Granskning**

Efter samråd bearbetas planförslaget och ställs sedan ut för granskning. Det finns då ytterligare ett tillfälle att lämna in skriftliga synpunkter på förslaget.

**Antagande**

Det slutliga planförslaget tas upp för beslut om antagande i samhällsplaneringsnämnden alternativt kommunfullmäktige.

**Överklagande**

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

**Laga kraft**

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



## 2. Planens huvuddrag

### 2.1. Planområdet

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



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

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





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

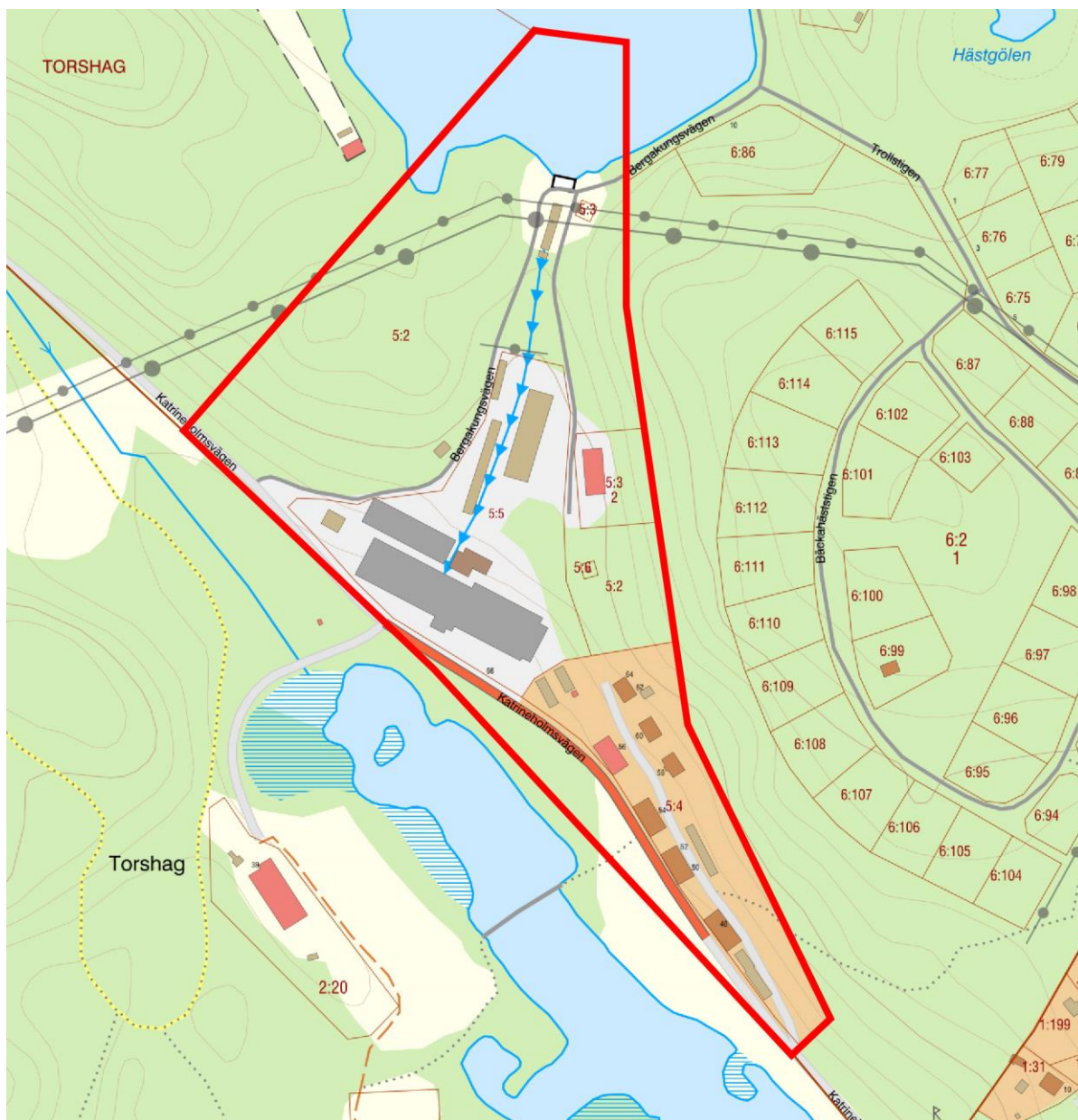


Figur 4. Bilderna visar del av fastigheten Torshag 5:4 med arbetarbostäderna och magasinet. Bilder: Norrköpings kommun.

Det finns sex fastigheter inom planområdet; Torshag 5:2 till och med 5:6 samt Ättetorp 2:1. Torshag 5:2 till och med 5:4 samt Ättetorp 2:1 som ägs av kommunen. Torshag 5:5 ägs av Torshags fastigheter AB och Torshag 5:6 ägs av E.ON, se figur 5. Planområdet är på cirka 10 hektar (100 000 kvadratmeter) stort, där fastigheten Torshag 5:5 är cirka 1,8 hektar. Det finns



flera officialservitut och avtalservitut som belastar fastigheterna inom planområdet, se mer under avsnitt 6:2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.



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

## 2.2. Planens syfte och bakgrund

### Planens syfte

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

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

### Planens bakgrund

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

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

## 2.3. Planförslag

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

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

Detaljplanen möjliggör för en omvandling av industrifastigheten Torshag 5:5 till blandad användning med i huvudsak bostäder med inslag av centrumverksamheter och verksamheter med låg omgivningspåverkan. Cirka 100 nya lägenheter tillskapas inom området fördelat på i Torshaghuset, och den nya byggrätten för ett flerbostadshus. För att se det nya flerbostadshusets placering se figur 7 och 8. Inom fastigheten Torshag 5:5 rustas samtliga befintliga byggnader upp och får nytt innehåll.

## Visionen



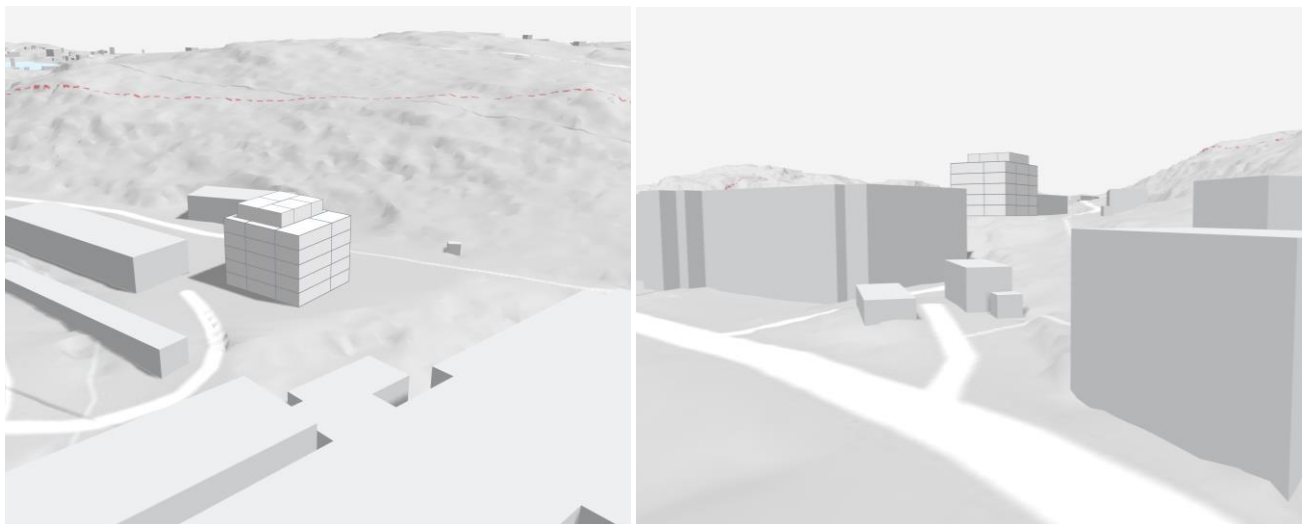
*Figur 6. Bildkollaget visar den monumentala byggnaden Torshaghuset. Torshaghuset är den byggnad som kommer omvandlas till mestadels bostäder men planläggs för att kunna utvecklas brett. Garage och gym i bottenvåningen ut mot Katrineholmsvägen. Bild: Norrköpings kommun.*





Figur 7. En bild som visar den nya byggrättens placering i ett perspektiv sett från norr till söder. Bild: Norrköpings kommun.

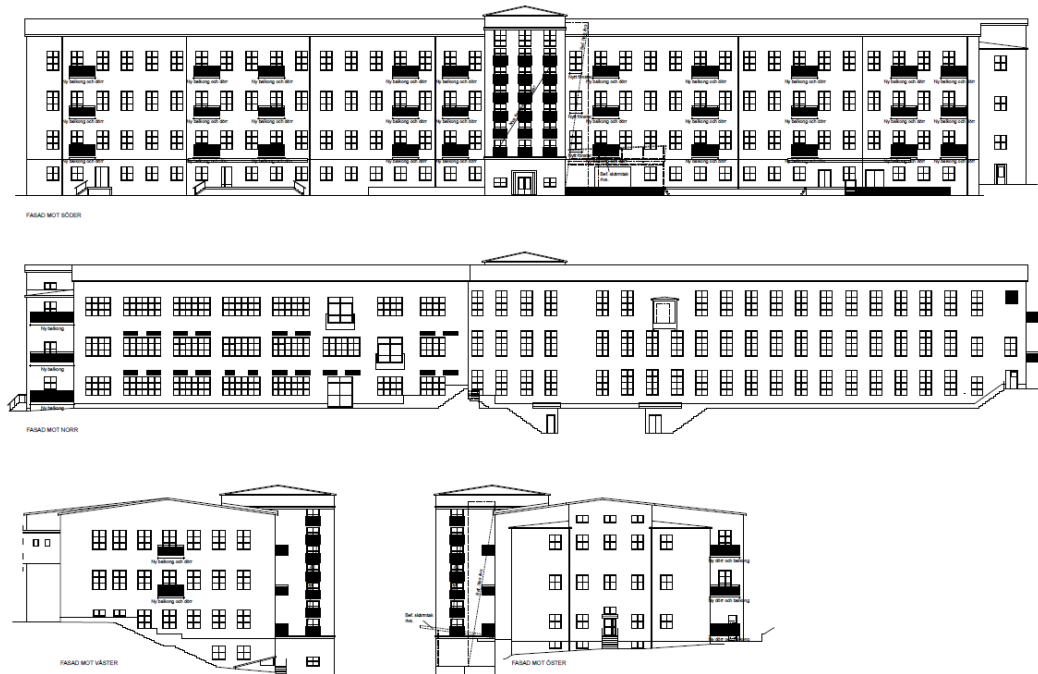
Det nya flerbostadshuset ska ta stor hänsyn till kulturmiljön i övrigt i form av materialval och detaljutformning av byggnaden är av stor betydelse för helhetsupplevelsen på platsen. Planförslaget föreslår att det nya flerbostadshuset får uppföras i sex våningar med en högsta nockhöjd på 20,0 meter, se figur 8.



Figur 8. Volymstudie på ny byggnad. Vänstra bilden visar byggnaden från sydvästlig vinkel. Högra bilden visar byggnaden från Katrineholmsvägen. Källa: Norrköpings kommun.

För att kunna omvandla Torshagshuset från industribyggnad till bostadshus så behöver byggnadens fasad och miljön runt i kring genomgå en del förändringar, till exempel ska balkonger tillkomma på fasaden mot Katrineholmsvägen, se figur 9. Utformning av balkongerna regleras i plankartan. En ny uppfart tillskapas till bottenvåningen, där befintlig lastkaj finns idag, då del av bottenvåningen föreslås som garage till boende.





Figur 9. Bilden visar ett utsnitt från fasadritningar med tillkommande balkonger. Källa: Diabas arkitekter.

Två broar i två olika nivåer som skapar tillgänglighet till Torshagshuset från gårdsmiljön har redan byggts. I och med att Torshagshuset byter användning och en del tillägg och balkonger föreslås och har redan genomförts så försvinner byggnadens kulturmiljömässiga äkthet som industribyggnad. De föreslagna balkongerna är nödvändiga för att kunna göra attraktiva lägenheter i byggnaden. Balkongerna förstör dock inte Torshagshuset monumentala känsla speciellt från Katrineholmsvägen sett. Balkongerna gör att fabriksområdet signalerar omhändertagande och nytt liv i form av bostadsområde.

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

Planförslaget innebär också en korrigerande av den tidigare planlagda gatusträckningen som inte har genomförts sedan detaljplanen antogs. Detaljplanen möjliggör att en gång- och cykelväg kan genomföras i anslutning till det nya bostadsområdet inom fastigheten Torshag 5:5. Gång- och cykelvägen ska ansluta till fastigheten med ett övergångsställe och längre österut ansluta till befintlig gång- och cykelväg vid bussändhållplatsen, se figur 31, sidan 42.

I gällande detaljplan finns också ett stort planlagt industriområde (J) som inte har genomförts. I och med att det finns kommande detaljplaner med stora markarealer med verksamhetsmark inom Åby och Jurslas närområde mer strategiskt nära motortrafikleden E4:an, så finns inte samma intresse eller behov av att genomföra verksamhetsmark uppe i ett skogsområde med kommunalt intresse för naturvården. Planförslaget föreslår istället naturmark där det idag är orörd natur. Mot sjön Nedre Glottern planläggs ett område för vattenkraftverk (E<sub>3</sub>) för regleringsdammens funktion och vattenområde (W).

## 3. Tidigare ställningstaganden

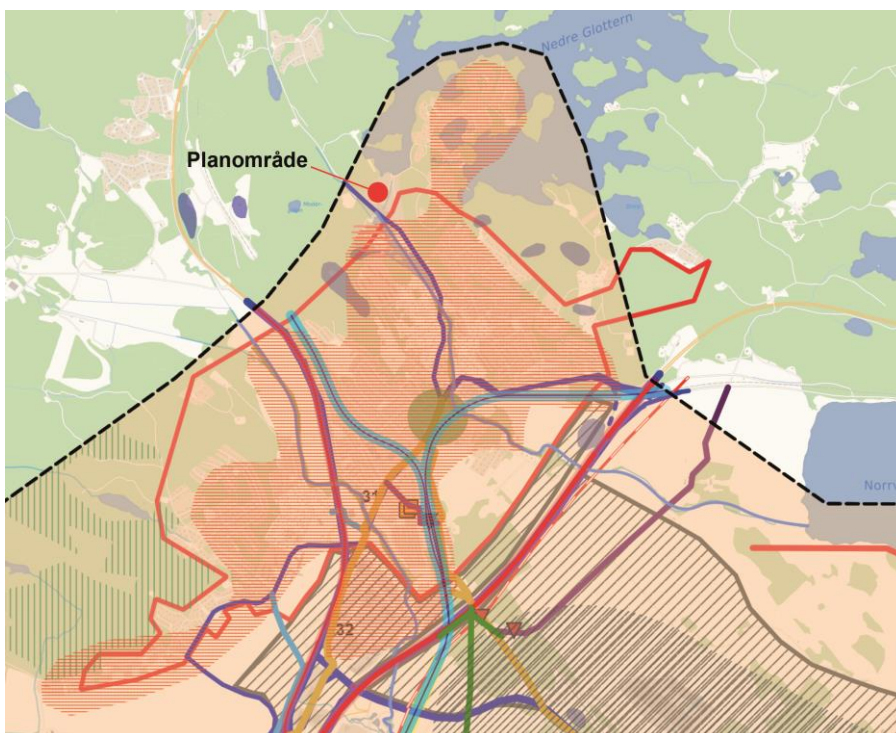
### 3.1. Översiktsplaner

#### Förutsättningar

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

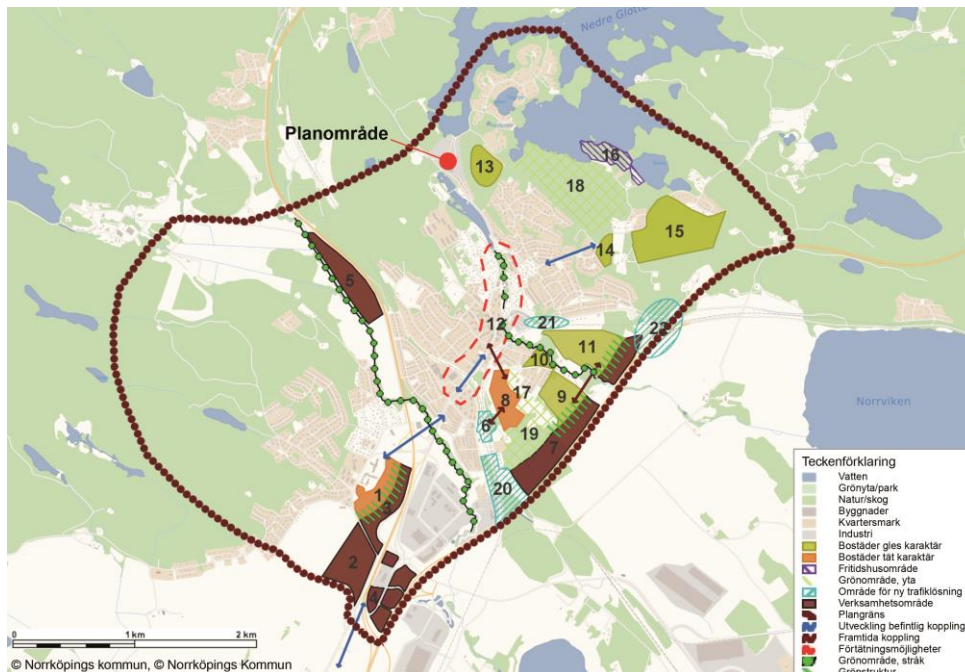
I översiktsplanen för landsbygden 2017 anges Åby vara en prioriterad utvecklingsort för bebyggelse-, verksamhets- och serviceutveckling. Åby är en viktig serviceort med allsidig service för närliggande landsbygdsorter och landsbygd. Orten har god tillgång till och stor potential för utbyggnad av kollektivtrafikförsörjning.

Översiktsplanen för staden antagen av kommunfullmäktige 2017 anger att huvuddelen av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning och att satsningar på gång-, cykel- och kollektivtrafik ska göra så att biltrafiken i staden inte ska öka. Åby och Jursla ska förstärkas som bostads- och verksamhetsort genom bostadsutbyggnad i framförallt centrum i närheten av den före detta järnvägsstationen. Norrköpings kommuns utvecklingsstrategi är effektiv markanvändning och de allmänna riktlinjerna anger en prioriteringsordning vid prövning av förtätning. I första hand ska kvartersmark och redan hårdgjorda ytor tas i anspråk, i andra hand kan förtätning ske genom stadsomvandling, och först i tredje hand kan grönytor av låg kvalité användas. Om grönytor används ska dessa kompenseras, se figur 10.



Figur 10. Bilden visar utvecklingsstrategi och utvecklingsområden i översiktsplanen för staden. Karta: Norrköpings kommun.

I fördjupningen av översiktsplanen för Åby och Jursla antagen 2018 anges inte planområdet som ett utpekat område för bostadsbebyggelse, se figur 11. I planen anges målsättningen med förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafik från Åby-områdets norra delar mot centrum.



Figur 11. Planområdet visas med en röd prick i ett utsnitt ur fördjupningen av översiktsplanen för Åby och Jursla. Karta: Norrköpings kommun.

### Detaljplanens förhållningssätt

Åby är en prioriterad utvecklingsort och den aktuella detaljplanen för området bedöms följa Översiktsplan för stadens intentioner. Översiktsplanen för staden antagens allmänna riktlinjer för förtätning ska tillämpas då fastigheten Torshag 5:5 inte anges omfattas av ett särskilt utpekat utvecklingsområde.

Nya bostäder tillskapas genom omvandling av till större delen tomma industribyggnader till bostäder och ny byggrätt för flerbostadshus inom förtätning av befintlig kvartersmark.

## 3.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennärningen. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB) om hushållning av mark och vatten. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Riksintressen enligt 3 kapitlet 5-9 §§ MB kan pekas ut för områden som är av speciell betydelse för:



- Rennäringen och yrkesfisket, (3 kapitlet 5 § miljöbalken).
- Naturvården, friluftslivet och kulturmiljövården, (3 kapitlet 6 § miljöbalken).
- Fyndigheter av ämnen och material, (3 kapitlet 7 § miljöbalken).
- Anläggningar för industriell produktion, energiproduktion och energidistribution, slutlig förvaring av använt kärnbränsle och kärnavfall, (3 kapitlet 8 § miljöbalken).
- Elektronisk och trafikslagen kommunikation, avfallshantering och vattenförsörjning, (3 kapitlet 8 § miljöbalken).
- Totalförsvarets anläggningar, (3 kapitlet 9 § miljöbalken).

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

### Förutsättningar

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

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset.

## 3.3. Strandskydd

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom strandskyddsområde, 100 meter från strandlinje upp på land samt samma avstånd utöver vatten för Torshagskärret, Torshagsån och Nedre Glottern, se figur 12. När den gällande detaljplanen togs fram år 1959 var strandskyddet inte reglerat. Enligt strandskyddslagstiftning leder ny detaljplanläggning till att strandskyddet återinträder inom planområdet (7 kapitel 18 c–d § miljöbalken).



Figur 12. Kartan visar strandskyddets utbredning (blå, streckad linje) i förhållande till planområdet (röd linje). Karta: Norrköpings kommun.

### Detaljplanens förhållningssätt

Strandskyddet behöver upphävas inom kvartersmark och allmän plats för gata.

Inom fastigheten Torshag 5:3 till och med 5:6 och markområde för Katrineholmsvägen bedöms upphävande kunna ske med särskilda skäl att dessa områden redan är ianspråktaga för bebyggelse respektive allmän väg och gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften och att området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (stadsutveckling inom utpekad, prioriterad ort i översiktsplanen) som inte kan tillgodoses utanför området.

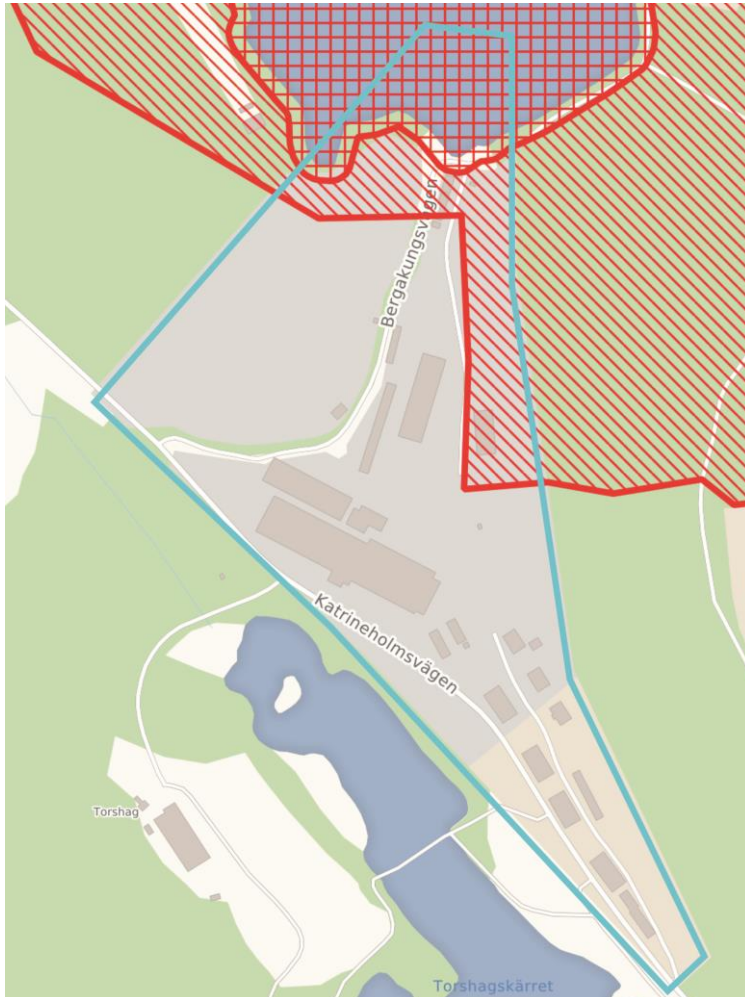
## 3.4. Övriga skyddsområden

### Vattenskyddsområde

#### Förutsättningar

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

Skyddszonerna är indelade i Intagsområde, Inre skyddszon – vatten, Inre skyddszon – land samt Yttre skyddszon, se figur 13. Planområdet berör del av den inre skyddszonen för vattenskyddsområdet.



Figur 13. Kartan visar skyddsområdets utbredning, rutnät i rött – visar intagsområde och linjer i rött visar primär inre skyddszon i förhållande till planområdet (röd linje). Karta: Norrköpings kommun.

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen bedöms vid en tidig bedömning inte påverka vattenskyddsområdet då planområdet är beläget topografiskt nedanför. Tydligare bedömning kommer göras när pågående dagvattenutredning är klar. Dagvattenutredningen ska vara klar till granskning.

### Särskilt skyddsvärda träd

#### Förutsättningar

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



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

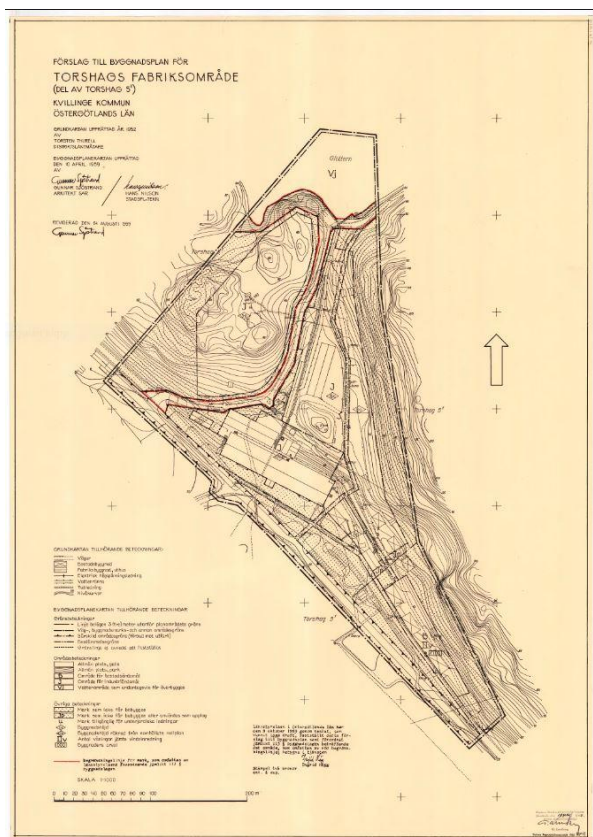
### Förändringar och förhållningssätt

Jättelindarna skyddas i detaljplanen enligt egenskapsbestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

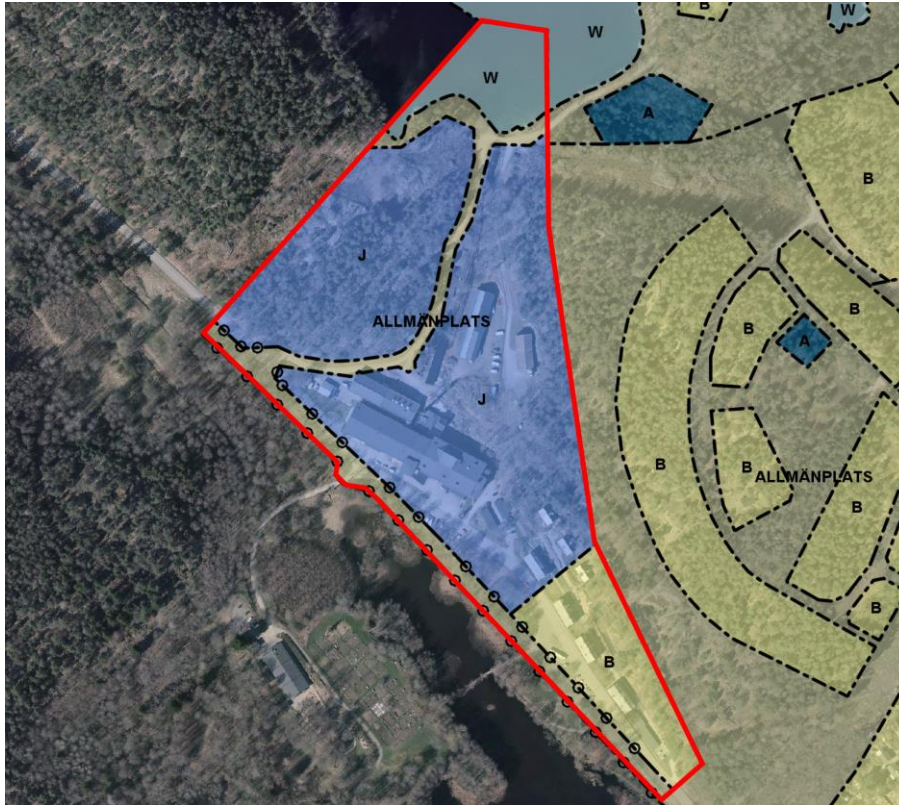
## 3.5. Gällande detaljplaner

### Förutsättningar

Området omfattas av detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5)*, Kvillinge kommun, Östergötlands län med aktnummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Planbestämmelserna anger användningen industri (J). Gällande detaljplan omfattar även arbetarbostäder till fabriksområdet som betecknas med bostäder (B) och regleras i två våningar samt industriändamål väst om Bergakungsvägen som idag är oexploaterat. Gällande detaljplan reglerar även att en del av Nedre Glottern undantagsvis får överbyggas, se figur 14.



Figur 14. Bilden visar gällande detaljplan, *Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5)*, Kvillinge kommun, Östergötlands län med aktnummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 15. Bilden visar gällande detaljplan, Förslag till byggnadsplan för Torshags fabriksområde (del av Torshag 5), Kvillinge kommun, Östergötlands län med aktnummer 05-KVI-1529, laga kraft 1959-10-09. Karta: Norrköpings kommun.

### 3.6. Övriga kommunala beslut

#### Beslut om planläggning

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

#### Riktlinjer för bostadsbebyggelse

##### Förutsättningar

Kommunfullmäktige fastställde den 18 juni 2018 riktlinjer om Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Riktlinjerna visar att befolkningsmängden kommer att öka fram till år 2025 och att det därav finns ett behov av nya bostäder både i centralorten och på landsbygden. I enlighet med riktlinjerna ska kommunen verka för att kontinuerligt ha detaljplanelagd mark för bostäder. Planreserven för bostäder ska möta efterfrågan på bostäder och kommunens befolkningsutveckling i staden respektive i de mindre tätorterna. För att möta prognosen har

kommunen som målsättning att 80-85 procent av behovet som planläggs ska finnas i staden och resterande 15-20 procent ska finnas i de prioriterade orterna och på landsbygden.

### Detaljplanens förhållningssätt

Det aktuella planförslaget möjliggör tillkomsten av cirka 100 nya lägenheter i Åby, och kompletterar den småhusbebyggelse som finns i omgivningarna.

### Riktlinjer för arkitektur

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

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

### Detaljplanens förhållningssätt

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

### Riktlinje för hållbar dagvattenhantering

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

### Riktlinje för parkering i Norrköpings kommun

Riktlinjer för parkering, antagen av kommunfullmäktige 27 februari 2017, reglerar hur mycket parkering som en fastighetsägare eller verksamhetsägare ska bygga. Riktlinjerna

gäller både cykel- samt bilparkering. Riktlinjer för parkering ska vara flexibla och möjliggöra alternativa parkeringslösningar vid framtida byggnation. På så sätt tvingas inte onödigt mycket bilparkering fram i centrala lägen där konkurrensen om marken är som störst.

## 3.7. Mark- och vattenanvändning

### Befintlig användning

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

### Föreslagen användning

Inom fastigheten Torshag 5:5 omvandlas fabriksbyggnader till bostäder och en ny byggrätt för ett flerbostadshus föreslås. Ekonomibygnaderna kommer användas till garage, lager och verkstäder med lite omgivningspåverkan. Inom fastigheten Torshag 5:5 finns det planer på att utveckla serviceverksamheter såsom restaurang och gym.

## 3.8. Bebyggelseområden

### Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

#### Förutsättningar

Inom planområdet har byggnadernas placering i landskapet tydligt blivit styrda av Torshagsåns flöde. De stora byggnadskropparna ligger mycket tätt intill varandra för att ta vara på den tillgängliga kraftkällan så mycket som möjligt. Bebyggelsen är inbäddad i grönska och den högt stigande terrängen är karaktärsbärande för platsen och placering av byggnaderna.

Den stora fabriksbyggnaden som ligger utmed Katrineholmsvägen har fyra höga våningar. Den vita slätputsade byggnaden är närmaste 120 meter lång och det centralt placerade och framskjutna trapphuset har symbolvärde för området. Den förenklade klassicistiska arkitekturen genomsyrar området, se figur 16.





Figur 16. Översiktskarta med befintliga byggnader. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 17. Bilden nedan visar placering av ny byggrätt norr om Torshagshuset. Bild: Norrköpings kommun.

Vigognespinneriet är en av de äldsta byggnaderna i området. Den är byggd i tre våningar med rödbrun puts och papptak. Rundbågsfönstren ger byggnaden en tydlig markering av dess ålder och rådande stil vid uppkomsten.

Marken i området består av hårdgjorda parkeringsytor mot Katrineholmsvägen och även fabriksområdets tidigare solgård för de anställda är idag hårdgjord parkeringsyta. Nya asfalterade ytor ansluter till transformatorbyggnaden och till de nya entrébroarna på



huvudbyggnadens baksida. Vid magasinsbyggnaden finns idag en grusplan som övergår i omkringliggande gräsytor, se figur 18.



*Figur 18. Till vänster den monumentala fasaden av huvudbyggnaden mot Katrineholmsvägen. Till höger Vigognespinneriet med organge fasad, från 1870-talet och huvudbyggnaden som uppfördes 1940–1950 talet. Foto: Hanna Domfors, Kulturmiljöunderlag, 2020.*



*Figur 19. Övre bilden visar ladugårdsbyggnaden som finns norr om Torshagshuset. Nedre bilden visar en av ekonomibyggnaderna som finns inom planområdet. Foto: Hanna Domfors, 2020*



Figur 20. Komplementbyggnaderna norr om de stora fabriks husen. Foto: Hanna Domfors, 2020.

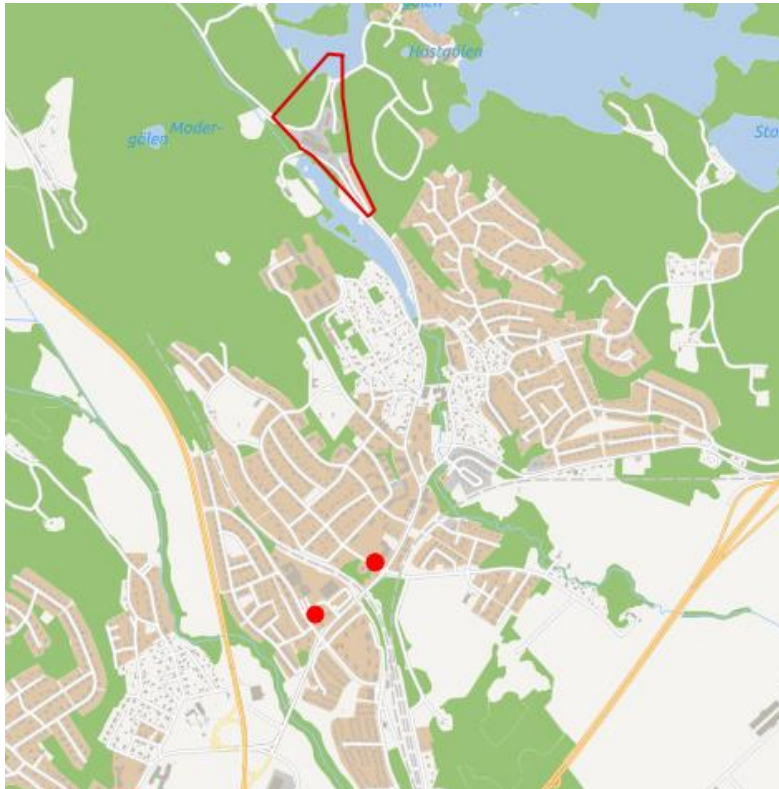
### Skola och förskola

Det finns ingen förskola eller skola inom planområdet. Närmsta förskola finns söder om planområdet, på andra sidan Katrineholmsvägen och Torshagskärret. Utöver denna förskola finns fyra förskolor till inom Åby. Alla förskolor inom Åby är kommunala, se figur 21.

Det finns två grundskolor i de södra delarna av Åby som drivs kommunalt, se figur 22.



Figur 21. Kartan visar planområdet inom område med röd linje. Placering av förskolor inom Åby visas med blå prickar. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 22. Kartan visar planområdet inom område med röd linje. Placering av de två grundskolor som finns inom Åby visas med röda prickar. Karta: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Detaljplanen medger ny byggrätt på 360 kvadratmeter och en nockhöjd på 20 meter. Byggrätten placeras tätt med befintlig bebyggelse och följer därmed äldre byggnaders placering i förhållande till varandra som byggdes kring vattnet som rör sig genom planområdet. För att ny bebyggelse ska stämma överens med befintliga byggnaders placering ska ny byggrätt följa ekonomibyggnadernas placering och byggnadernas fasader ska ligga i samma riktning. För att följa de nivåskillnaderna som finns inom området, både i topografin och i befintliga byggnader, kan ny byggnad uppföras i olika höjder. Ny byggrätt tillåts en del där högsta höjd regleras högre för att ge möjlighet till en inskjuten högre våning. Genom att fånga upp höjdskillnaderna bidrar ny byggnad till att bibehålla områdets karaktär, se figur 8, sidan 12.



## Reglering på plankartan

### **Placering, utformning och utförande**

För att nybyggnation ska placeras i samma riktning som ekonomibyggnaderna samt tätt ihop med befintlig bebyggelse begränsas byggrätten med prickad mark som ska skapa förutsättning för byggnationen att ske i rätt riktning.

För att fånga upp höjdskillnaderna i området regleras olika nockhöjder på ny byggrätt för att möjliggöra för en högre våning som är inskjuten i förhållande till resterande byggnad.

### **Placering**

För att gårdsytorna som finns inte ska byggas igen av nya byggnader regleras prickad mark samt korsmark som reglerar att ingen byggnad får uppföras samt att endast komplementbyggnader får uppföras. Genom att reglera byggrätterna bibehålls byggnadernas relation till varandra.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

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

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

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

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

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

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

### KÄRNVÄRDEN I TORSHAG

Torshagsområdet har varit tongivande för teknikutvecklingen inom bomullsspinnerierna i Norrköping och Sverige i stort. Med återkommande satsningar på ny teknik och investeringar

i utvecklade industribyggnader var verksamheten bland de bästa under 1950-talet avseende spinneridelen. Färgeriverksamheten var bland de bästa i Skandinavien ända in på 1970-talet.

Bebyggelsen inom industrikomplexet har delar av bebyggelsen kvar. Brand och krav på ökad funktionalitet har medfört att vissa av de äldsta strukturerna är borta och ersatta med nya byggnader. Det befintliga byggnadsbeståndet har hög läsbarhet och förmedlar platsens historia genom sin detaljrikedom i teknikhistoriska detaljer såsom kraftverkstuben, men även genom variationerna i det arkitektoniska uttrycket. Det är framförallt enklare ekonomibyggnader som försvunnit sedan spinneriverksamheten lade ned på 1960-talet. En viktig parameter som saknas är egendomens mangårdsbyggnad som låg på andra sidan Torshagskärret. Avsaknaden av disponentbostaden ger en obalans i komplementbebyggelsen i och med att ett stort antal av arbetarbostäderna finns kvar, i såväl fabriksens direkta närhet som i samhället i övrigt.

### **Industri- och teknikhistoriska värden.**

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

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

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

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

Viktiga fysiska uttryck:

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

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

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

1845 uppfördes den första industribyggnaden för Torshags spinneri. Spinneriet uppfördes i vågen av den starka bomullstrenden under början och mitten av 1800-talet. Inne i Norrköping var områdena runt Motala ström hårt exploaterade och det var svårt att hitta plats att etablera en fungerande verksamhet, se figur 23.



Figur 23. Torshags spinneri 1872 avbildat av A.L. Norm- and Boktryck. Aktiebolag. Källa: Digitalt museum, Tekniska museets samlingar.

## Förändringar

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

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

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



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

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

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

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

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

Vid nybyggnation inom känslig kulturmiljö är det bra att reglera läge för byggnad samt utformning så att bebyggelsen utformas med hänsyn till platsens kulturvärden. Ny byggnation av flerbostadshus ska göras med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Ny byggnad ska följa kringliggande bebyggelse gällande fasadmaterial och kulör för att skapa en samhörighet med befintlig bebyggelse. För att ny byggnad ska relatera till områdets höjdskillnader och skillnad i höjd mellan de befintliga byggnaderna ska ny översta våningen på ny byggnad vara indragen i förhållande till resterande byggnad. Ny byggnad bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Byggrättens placering bidrar till platsbildning vid de befintliga byggnaderna vilket bidrar till skapandet av samhörighet mellan den nya byggnaden och de befintliga, se figur 8, sidan 12.

## Reglering på plankartan

### **Begränsning av marken bebyggande**

Stor del av kvartersmarken beläggs med bestämmelse som förbjuder uppförande av byggnader. Detta för att hindra ny bebyggelse att störa de kulturmiljövärden som finns på platsen.

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

### **Skyddsbestämmelser och rivningsförbud 8 kapitlet 13 § PBL**

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

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

### **Varsamhet 8 kapitlet 14 § PBL**

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

Kanalen och tuben som sträcker sig genom planområdet är även de reglerade med varsamhetsbestämmelse för att bevara dess utseende, placering samt funktion.

### **Utseende (ny bebyggelse)**

Reglering av nya byggnaders gestaltning görs genom bestämmelsen *f*. Ny byggnad ska gestaltas för att harmonisera med den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön. Planen reglerar att del av ny byggrätt tillåts en högre höjd än resterande byggrätt för att skapa höjdskillnaderna på ny byggnad.

## **Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)**

### **Den befintliga bebyggelsens karaktär**

I områdets östra del karaktäriseras bebyggelse av arbetarbostäder i en till två våningar i ljusgul putsad fasad. Arbetarbostäderna har mansardtak samt sadeltak. I anslutning till arbetarbostäderna finns en magasinsbyggnad i vit putsad fasad. Arbetarbostäderna ligger högre än Katrineholmsvägen vilket resulterat i att stödmurar finns längs med vägen. Dessa bidrar till områdets karaktär och visar fortsatt på de stora höjdskillnaderna som finns inom hela planområdet, se figur 24.



Figur 24. Bilden ovan visar en av arbetarbostäderna. Bilden nedan är tagen från Katrineholmsvägen och visar arbetarbostäderna och den höga grunden. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.

Torshagshuset ligger längs med Katrineholmsvägen. Byggnaden utgörs av fyra våningar. Fasaden utgörs av vit puts, bottenvåningen synlig från söder är putsat i grått. Torshagshusets



trapphus är utstickande från resterna byggnad med utskjutet läge och högre höjd. Fönstren är stora med spröjs och sitter i symmetriska rader på alla våningar. På norra sidan är fönstren större och avlånga. Norr om Torshagshuset ligger två byggnader tillhörande industrin som tidigare fanns på platsen. Byggnaderna är en till två våningar höga och har putsad fasad i orangea kulörer. De äldre fabriksbyggnaderna och komplementbyggnaderna till dessa visar på områdets historia och bidrar till området karaktär på grund av sin tydliga koppling till textilindustrin, se figur 25 och 26.



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



*Figur 26. Bilden visar Torshagshuset norra sida med de större, avlånga fönstren. Foto: Norrköpings kommun, 2021-11-25.*





*Figur 27. Bilden ovan visar fabriksbyggnadens norr om Torshagshuset. Bilden nedan visar en av ekonomibyggnaderna som finns inom planområdet samt del av kanalen som rinner genom området. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.*



*Figur 28. Bilden visar en av ekonomibyggnaderna som finns inom planområdet samt del av kanalen som rinner genom området. Foto: Fanny Germer, 2022-09-14.*

### Bebyggelsens karaktär i framtiden

Områdets karaktär skyddas med hjälp av planbestämmelser som säkerställer att kulturmiljön och de befintliga byggnadernas särskilda värden ska finnas kvar.

Detaljplanen skapar möjlighet för ny byggnad att uppföras inom fastigheten Torshag 5:5. Ny byggnad ska ha fasadmateriell och kulör som harmoniserar väl med kringliggande bebyggelse.

Ny byggnad regleras för att följa befintliga byggnaders placering för att skapa en gårdsbildning. Ny byggnad ska placeras i samma riktning som ekonomibyggnaderna i direkt närhet.

Byggnad ska utformas med nivåskillnader där en del av byggnaden byggs högre än resterande byggnad. Detta för att fånga upp de nivåskillnader som finns inom planområdet.

Områdets karaktär kan förstärkas och bli tydligare när området får mer rörelse igen. Området har under sin verksamma tid varit aktivt med mycket rörelse och människor. I och med att området får blandade markanvändningar så som bostäder och centrum kan område återigen få mer rörelse och fler människor på platsen.

## Reglering på plankartan

### **Placering, utformning och utförande**

Byggrättens placering regleras med prickad mark för att ny byggnad ska följa befintliga byggnaders placering. Högsta nockhöjd regleras med olika höjder för att ge förutsättning för höjdskillnader på byggnaden.

### **Varsamhet, rivningsförbud och skydd av kulturvärden**

Områdets karaktär bibehålls genom rivningsförbud på befintliga byggnader vilket säkerställer att byggnader som visar på områdets karaktär får finnas kvar. Varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadernas enskilda värden ska bibehållas samt att den skorsten som finns inom planområdet regleras med skyddsbestämmelse bidrar till att byggnadernas särskilda värden beaktas.

## Närområdets innehåll i nuläget och framtiden

### Bostäder

#### **Förutsättningar**

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

#### **Förändringar**

Planen bedöms skapa cirka 100 nya bostäder inom Torshagshuset och den nya byggrätt som skapas.

### Arbetsplatser

#### **Förutsättningar**

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

## Förändringar

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

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

Inom markanvändningen bostäder (B) finns möjlighet för exempelvis gruppboende och andra typer av boende med viss typ av vård och vårdbehovet inte är för stort.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

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

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

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

### Förändringar

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

## 3.9. Mark och natur

### Markens beskaffenhet

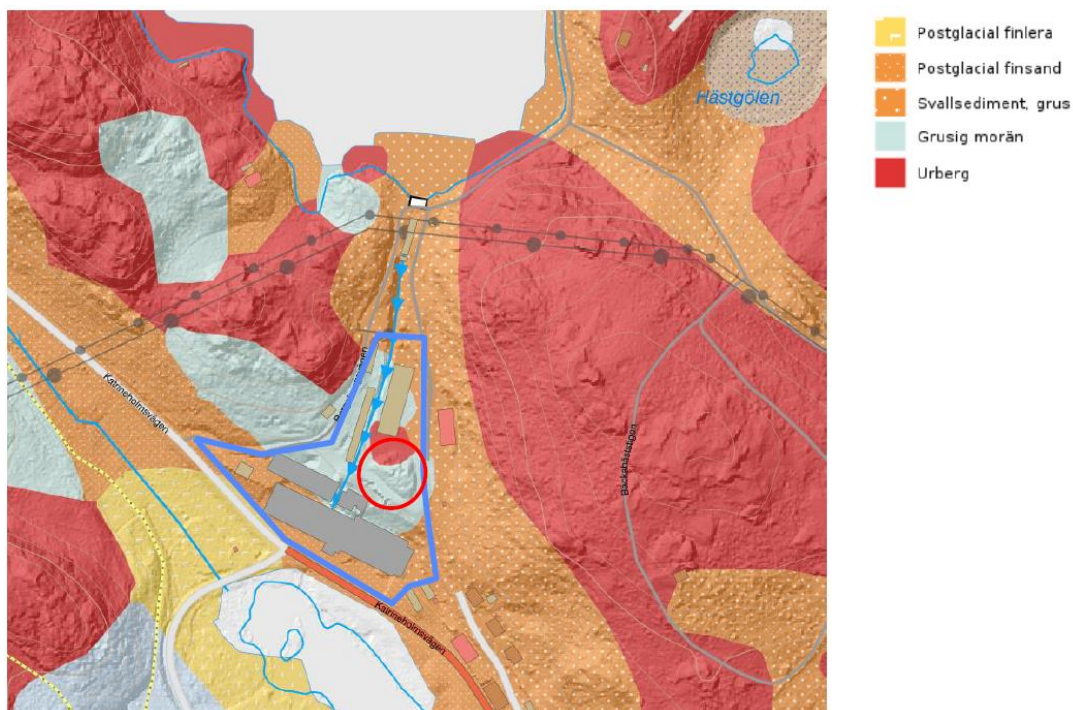
#### Geoteknik

#### Förutsättningar

Marknivån varierar stort inom planområdet från cirka +75 i norr till cirka +55 vid Katrineholmsvägen i söder. Omkring planerad ny byggnad är marknivån omkring +73 till +75. Terrängen stiger kraftigt med relativt branta slänter både öster och väster om planområdet.

Nedre Glottern finns norr om aktuellt område, som leder vatten i ett skapat vattendrag ner till de gamla industribyggnaderna i södra delen av området. Vattendraget är delvis kulverterat och leds söderut under befintlig byggnad och Katrineholmsvägen ut i Torshagskärret söder om vägen. Strax öster om planområdet finns ett befintligt vattenverk som är grundlagt delvis ytligt på berg och delvis på stålrörspålar.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta, figur 29, består jorden inom planområdet av svallsediment av grus, grusig morän och urberg. Mot Torshagskärret i söder finns postglacial finsand och finlera. Jordarternas genomsläpplighet varierar enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2020) från låg (finlera), medelhög (grusig morän) till hög (finsand och grus).



Figur 29. Jordartskarta från SGU. Blå linje visar utredningsområdet för markteknisk undersökningsrapport och fastigheten Torshag 5:5. Ny planerad byggrätt i rött. Källa: MUR, Geoteknik Markteknisk undersökningsrapport Torshag 5:5, Åby, Sweco (2022-02-09).



Förekommande berggrund utgörs enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2020) av urberg, belägen på ett djup mellan 0-10 meter. Motsvarande jorddjup varierar inom fastigheten och uppgår enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2020) till 0 meter, 3-5 meter respektive 5-10 meter. Enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2020) förekommer fastmark inom en större del av fastigheten med undantag för markytan mellan huvudbyggnaden och Katrineholmsvägen.

Den 22 december 2021 genomfördes en fältundersökning av Sweco med planerad utsättning av den nya byggrätten för flerbostadshus i detaljplanen. Ytan vid planerad ny byggnad utgjordes till stor del av berg i dagen alternativt ytnära berg, berg i dagen, vilket minskade omfattningen på den geotekniska undersökningen.

### **Förändringar**

Inför bygglovsprövningen och beslut om startbesked kan detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning av det nya flerbostadshuset på den föreslagna byggrätten i detaljplanen.

### **Föroreningar**

#### **Förutsättningar**

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

### **Risk för skred**

#### **Förutsättningar**

Längs med Katrineholmsvägen sträcker sig ett område där det finns risk för skred i finkornig jordart.

#### **Förändringar**

Ingen ny byggrätt ges i närheten till Katrineholmsvägen. Detaljplanen skapar endast möjlighet för en ny byggnad och denna placeras inom det område där fältundersökningen genomfördes och där marken består av berg i dagen.

Geoteknisk utredning ska kompletteras under planprocessen och vara klar senast innan antagande.

### **Natur**

#### **Förutsättningar**

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

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

Eftersom området ligger i en utlöpare av kolmårdsförkastningen finns det dramatiska höjdskillnader inom planområdet. För fastigheten Torshag 5:5 har en naturvärdesinventering genomförts och visar att av högt värde är de två stora skogslindarna som flankerar Torshagshusets södra och norra tomtgräns utmed landsvägen, se figur 30. Dessa jätteträd utgör tydliga landmärken och skapar en god lokal orienterbarhet, såväl som att de fyller ett skönhetsvärde i området. Jätteträd är utpekade som särskilt värdefulla träd.



*Figur 30. Bilden visar ett av jätteträden en lind vid södra delen av planområdet, mellan Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen. Källa: Norrköpings kommun.*

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

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

## Förändringar

Inga risker för befintliga naturvärden föreligger vid bostadsutveckling. Endast en liten yta för ny byggrätt tillskapas och inga naturvärden bedöms därmed skadas eller påverkas negativt. Jätteträden är skyddade i detaljplanen och får inte fällas. Planlagt J-område i gällande

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

På delar av denna bergkulle med berg i dagen föreslås en ny byggrätt med flerbostadshus.

### Reglering på plankartan

#### **Markens anordnande och vegetation**

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

## **Fornlämningar**

### Förutsättningar

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

## **3.10. Friytor**

### **Lek och rekreation**

#### Förutsättningar

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

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

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

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

## Förändringar

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

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

## Reglering på plankartan

### **Begränsning av markens bebyggande**

För att förhindra att mark som idag är obebyggd byggs igen regleras att marken inte får bebyggas samt att endast komplementbyggnader får uppföras. Detta kan bidra till att mer ytor finns för lek i närområdet för boende.

### **Markens anordnande och vegetation**

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

## Naturmiljö

### Förutsättningar

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

### Förändringar

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

## 3.11. Gatunät, trafik och parkering

### **Gång- och cykelvägar**

#### Förutsättningar

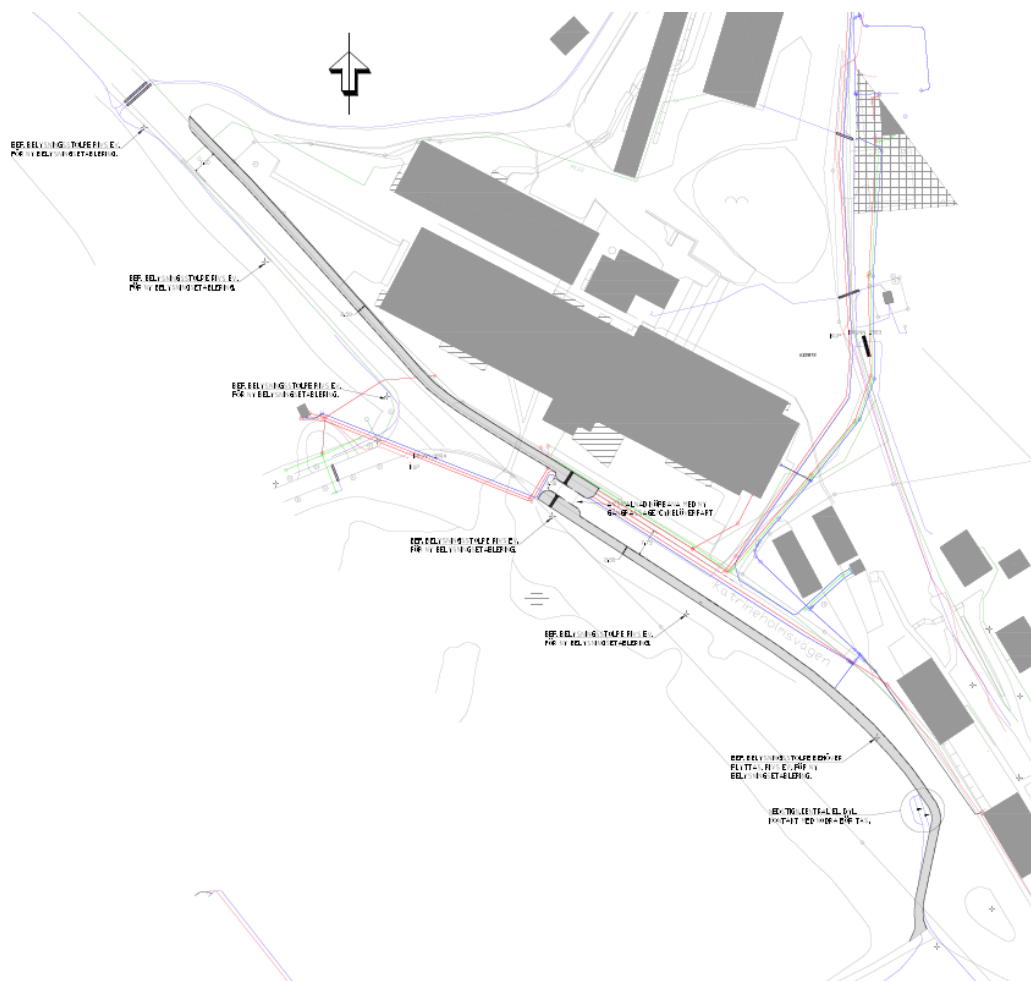
Idag finns det ingen allmän gång- och cykelväg som leder till östra delen av planområdet. Befintlig gång- och cykelväg leder till vändplanen vid Katrineholmsvägen i höjd med



arbetarbostäderna. Gående och cyklister får sedan ta sig via Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen för att ta sig norrut genom planområdet. Från området vid arbetarbostäderna finns en mindre stig som sträcker sig upp mot Nedre Glottern, denna stig nyttjas av gående för att ta sig genom området.

### Förändringar

I detaljplanen ges möjlighet för att ny gång- och cykelväg byggs för att ansluta till planområdet. Ny gång- och cykelväg ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid vändplanen. Den östra delen av gång- och cykelvägen som kopplar samman med vändplanen planeras till södra delen av Katrineholmsvägen. Vid Torshagshuset, vid utloppet av Torshagsån, planeras för en övergång och att gång- och cykelvägen härifrån till Bergakungsvägen byggs på norra delen av Katrineholmsvägen. Där gång- och cykelvägen byter sida föreslås att vägens körbana blir smalare samt att säker övergång ska ordnas, se figur 31.



Figur 31. Bilden visar tidigt utkast på utformning av ny gång- och cykelväg inom planområdet. Källa: Norrköpings kommun.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

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

### Förändringar

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

## Bilvägar

### Förutsättningar

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

### Förändringar

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

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

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

För att skapa tillgänglighet och möjlighet till infartsväg till fastigheterna Torshag 5:3 och Torshag 5:6 där det planläggs för vattenverk (E<sub>2</sub>) och transformatorstation (E<sub>1</sub>) regleras ett område för tekniska anläggningar (E) med prickad mark och markreservat för gemensamhetsanläggning.

## Parkering

### Förutsättningar

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

Katrineholmsvägen mitt emot Torshaghuset finns en grusad yta som har använts som parkering i och med den nya gång- och cykelvägens sträckning kommer denna parkering att försvinna.

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

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

Norrköpings kommun har i februari 2017 antagit parkeringsnormer för Norrköpings stad. Normerna utgår ifrån en intention att uppmuntra och prioritera hållbara transportsätt, som till exempel med kollektivtrafik, cykel och till fots, som alternativ till bilåkning. Planområdet ligger inom stadens ytterzon. Flerbostadshus ska ha mellan 0,65 – 1,05 parkeringsplatser per lägenhet, beroende på lägenhetens storlek. Besöksparkering ska finnas, se figur 32.

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

Figur 32. Tabellerna visar parkeringsnormer för bil- och cykelparkering i stadens ytterzon. Källa: Norrköpings kommun.

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

## Förändringar

Totalt kan det bli cirka 100 nya lägenheter inom planområdet, där lägenhetsstorlekarna kommer variera mellan 1-5 rum och kök. Utöver det kan finnas det möjligheter att inrymma café, restaurang, kontor och verksamheter som inte är störande såsom småskalig hanterverksföretag. Inom Torshaghuset närmast Katrineholmsvägen kommer bilar och cyklar kunna angöra för att parkera i garaget som iordningställs i bottenvåningen. Utanför Torshaghuset kommer laddningsstolpar för elbilar att iordningställas. Besöksparkeringen kommer att fortsättningsvis vara i

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

### Reglering på plankartan

#### **Stängsel, utfart och annan utgång**

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

## 4.6. Störningar, hälsa och säkerhet

### **Buller**

#### **Förutsättningar**

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

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

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

Figur 33. Källa Ljudmätning, Magenta Akutstik AB.



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



Figur 34. Bilden till vänster visar ekvivalenta ljudnivån och bilden till höger visar den maximala ljudnivån. Källa Ljudmätning, Magenta Akustik AB.

## Förändringar

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

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

## Markföroreningar

### Förutsättningar

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

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

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

Erhållna resultat från porluftsmätning och inomhusluftsmätningarna jämförs med lågriskvärden för oralt intag och inhalation (R<sub>fc</sub> och RISK<sub>inh</sub>) framtagna av WHO samt redovisade i Naturvårdsverkets rapport 5979 (Naturvårdsverket, 2009). Utöver dessa används även Danska riktvärden respektive riktvärden från USEPA.

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

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

## Förändringar

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

## Åtgärder vidtagna inför ändrad användning av lokaler

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

- Sanering av tidigare lokal för oljepanna med mera i hus E utförd av Östgöta Sanering. Därmed har ingen undersökning och provtagning av pannrummet varit aktuell.
- Installation av värmepump och nergrävning av tillhörande slingor i närområdet (främst inom område O1 och i backe upp mot byggnad A. Del av slingan markeras med rött streck i figur 28). I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan O1 är idag asfalterad.
- Uppförande av broar och tillhörande fundament inom område O1. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan är idag asfalterad.
- Uppförande av nya gräsytor inom område O3. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts.
- Uppförande av parkering inom område O4. I samband med detta har grävarbete och utfyllnad med nya rena fyllnadsmassor genomförts. Ytan är idag asfalterad.



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

### Riskbedömning efter utredning och provanalys

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

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

Grundvatten från området kommer inte att användas för dricksvatten och fastigheten Torshag 5:5 ligger inte inom något vattenskyddsområde. Risken för spridning av föroreningar ovan jord anses begränsad, och omfattar endast spridning via

grundvatten. Baserat på fastighetens topografi finns en teoretisk möjlighet att föroreningar kan spridas från fastighetens norra del och söderut ner mot provpunkter för grundvatten. Eventuellt kan byggnadernas konstruktion och grundläggning begränsa hur grundvattnet kan röra sig under byggnaderna. I och med låg halt av PAH i grundvattenprov bedöms urlakning och spridningsförutsättningar av PAH från jord med halter över riktvärde för KM som begränsad.

### **Riskreduktion avseende förorenad mark med halter över riktvärde för KM**

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

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

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

### **Motivering till föreslagen åtgärd:**

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

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





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

### Riskreduktion avseende lagerbyggnad

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

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

### Reglering på plankartan

#### Administrativa bestämmelser, ändrad lovplikt, lov med villkor

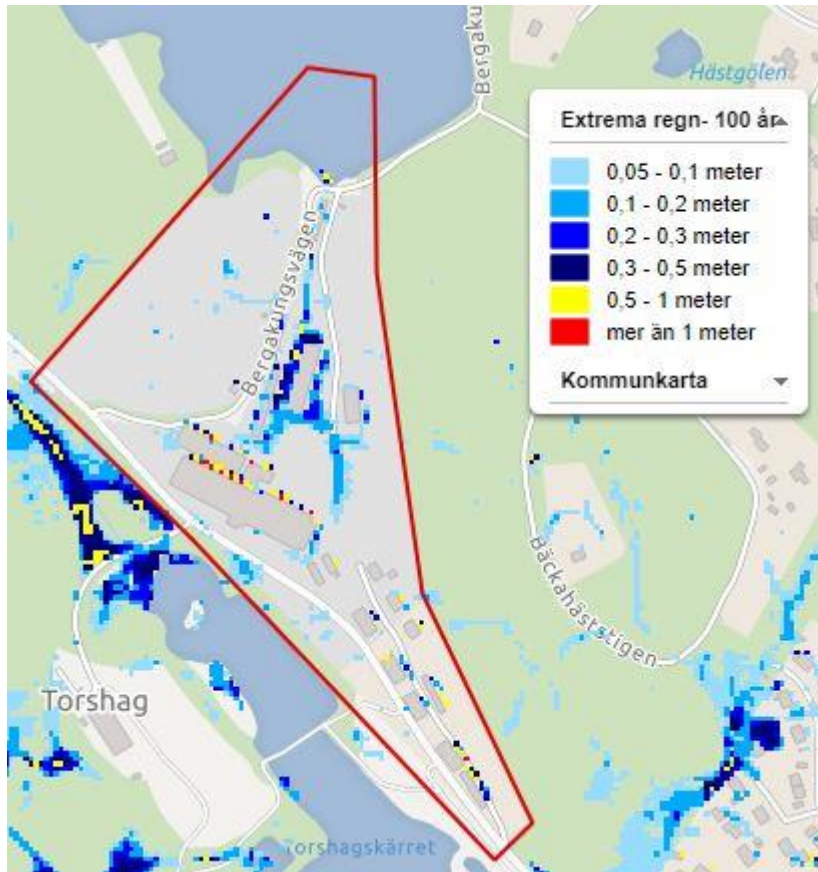
För att markföroreningar vid lagerbyggnaden saneras regleras att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges innan markförorening har avhjälppts.

### Översvämning – Regn

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

En översvämningskartering gjordes av WSP 2017. Enligt karteringen kan stående regn uppgå till mer än 1 meter på vissa delar inom planområdet.

En dagvattenutredning pågår för att kunna göra en tydligare bedömning av översvämningsrisken. Dagvattenutredningen ska vara klar till granskning.



Figur 37. Bilden visar kartering på marköversvämningar och vattendjup där vattnet blir stående. Karta: Norrköpings kommun.

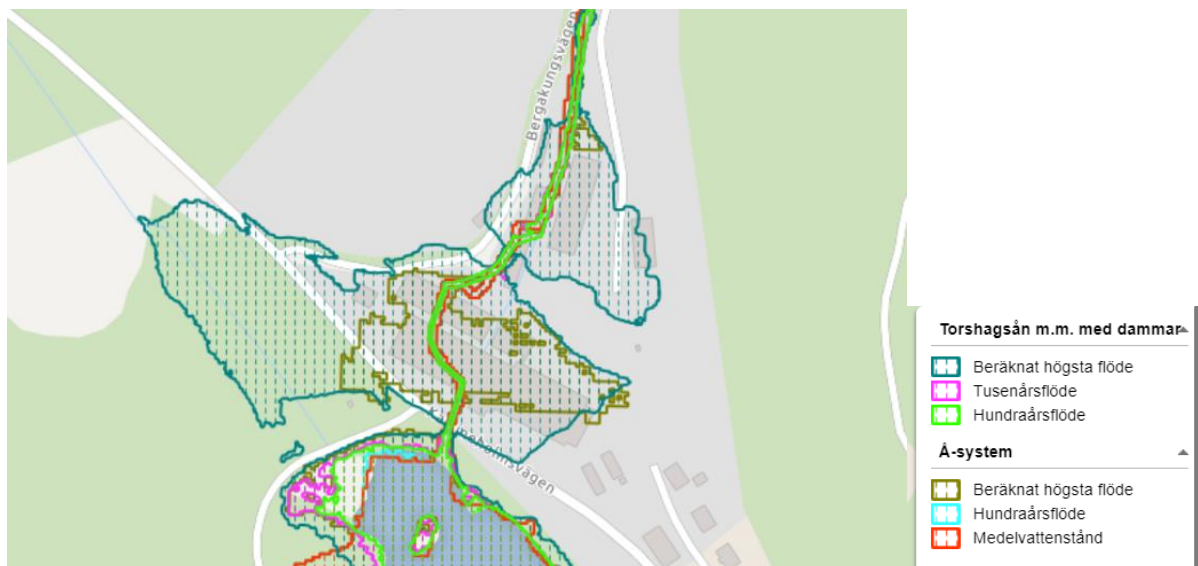
## Översvämning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns en regleringsdamm med dammsäkerhetsklass B och har en vattendom på att reglera sjön Nedre Glottern.

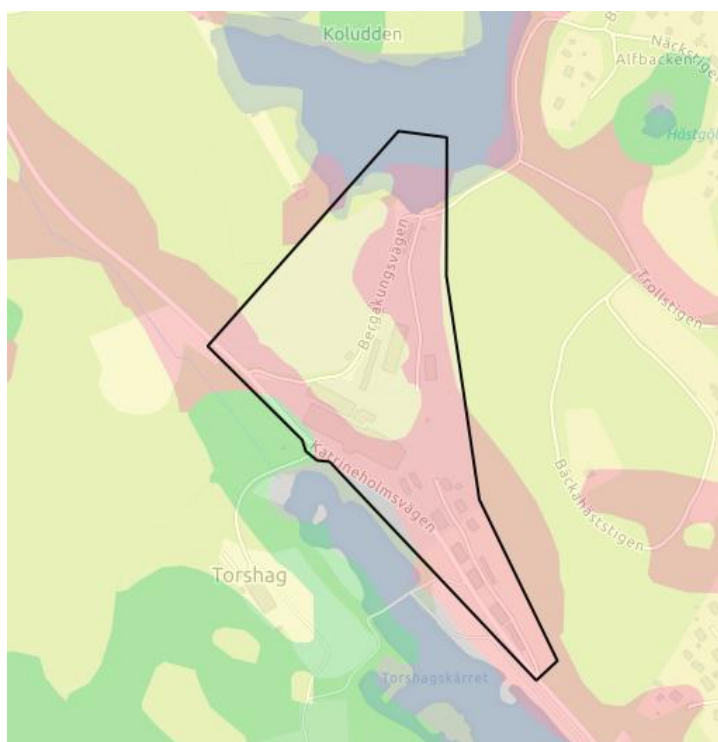
Den kanal som finns inom planområdet och som idag leder vatten från Nedre Glottern till Torshagskärr kulverteras under befintliga byggnader. Kulverten är en riskkonstruktion och om det blir stopp i den finns risk för översvämning. Kulvertens funktion och status är därför viktig att säkra vid planläggningen. Det finns idag servitut för kanalen och tuben på öppen del samt där dessa kulverteras under byggnad som ger regleringsdammsägaren rätt att nyttja och underhålla dessa. Enligt Jordabalken är fastighetsägare skyldiga att säkra funktionen på vattendraget som rinner genom egen fastighet så det inte uppkommer skador uppströms eller nedströms.

Både Sweco och SHMI har tagit fram modeller för att studera översvämningssrisker i Torshagsån vid höga flöden. I figur 38 redovisas resultatet från Swecos och SMHIs modeller. Båda modellerna visar att kulverten har kapacitet att hantera ett 100-års flöde och ett 1000-års flöde men att det finns risk för översvämningar vid ett högsta flöde vilket motsvarar cirka ett 10 000-års scenario.



Figur 38. Översvämningsmodell vid höga flöden Torshagsån. SMHI: modell med blått, rosa och grönt. Sweco: Modell med grönt, ljusblått och rött. Karta: Norrköpings kommun.

Enligt kartlager från Sveriges Geologiska Institut (SGU) finns goda förutsättningar för infiltration inom planområdet, se figur 39.



Figur 39. Planområdet visas med svart linje. Inom rött område är det hög genomsläpplighet, inom gult område medelhög genomsläpplighet och inom grönt område är det låg genomsläpplighet. Karta: Norrköpings kommun.

## Förändringar

All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning. Översvämning kan ske till följd av höga nivåer i vattendrag, sjöar eller hav samt vid extrema regn. För detta planområde bedöms det att det kan finnas översvämningsrisk från vattendraget Torshagsån vid ett beräknat högsta flöde samt vid extrema regn, se figur 37 och 38.

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

Bedömning om översvämningsrisk och möjligheter till omhändertagande av dagvatten samt bortledning med hjälp av kanal och kulvert ska tydliggöras i pågående dagvattenutredning som ska vara klar till granskning.

## Reglering på plankartan

### Markens anordnande

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

### Varsamhet

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

Bestämmelsen reglerar vidare att kanalens kulturhistoriska värden ska bibehållas.

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

## Miljökvalitetsnormer

### Luftkvalitet

#### Förutsättningar

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

#### Förändringar

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



## Vattenkvalitet

### Förutsättningar

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

Del av planområdet berör inre skyddszon för Nedre Glotterns vattenskyddsområde.

### Förändringar

Tidig bedömning görs om att genomförandet av detaljplanen inte bidrar till betydande ökning av föroreningshalten i dagvattnet och att miljökvalitetsnormer för vatten därmed inte påverkas negativt. Detaljplanen möjliggör endast för en mindre byggrätt inom planområdet vilket innebär en liten ökning i andel hårdgjord yta.

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

Dagvattenutredning pågår och kommer vara klar till granskning. När dagvattenutredningen är klar kommer en tydligare bedömning om detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten att göras.

## Trygghet och säkerhet

### Förutsättningar

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 500 meter söder om planområdet. Ett skyddsrum är en del av en byggnad eller fristående byggnad som är konstruerade för att kunna skydda mot olika stridsmedel. Det har förstärkta väggar och dörrar som kan stå emot tryckvågor från bomber, brand och bråte från rasande hus samt speciell ventilation och luftsluss för att verkan från giftiga gaser minimeras. Ägaren av en fastighet äger och underhåller också skyddsrummet. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivas utan beslut av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB), se figur 40.



Figur 40. Kartan visar planområdet inom röd linje. Gul triangel visar närmaste skyddsrum. Karta: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen.

## 4.7. Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

#### Förutsättningar

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

#### Förändringar

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

### Dagvatten

#### Förutsättningar

Dagvatten är vatten i form av regn, nederbörd, framträngande grundvatten och spolvatten som tillfälligt rinner eller lägger sig på markytan inom områden med samlad bebyggelse. Spolvatten definieras som vatten från dricksvattennätet som används för rengöring och tvätt och därefter leds till dagvattensystemet. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Hållbar dagvattenhantering innebär att såväl

miljömässiga, ekonomiska som sociala behov ska tillgodoses och även bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

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

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

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

#### **Hantering av mindre regn**

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

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

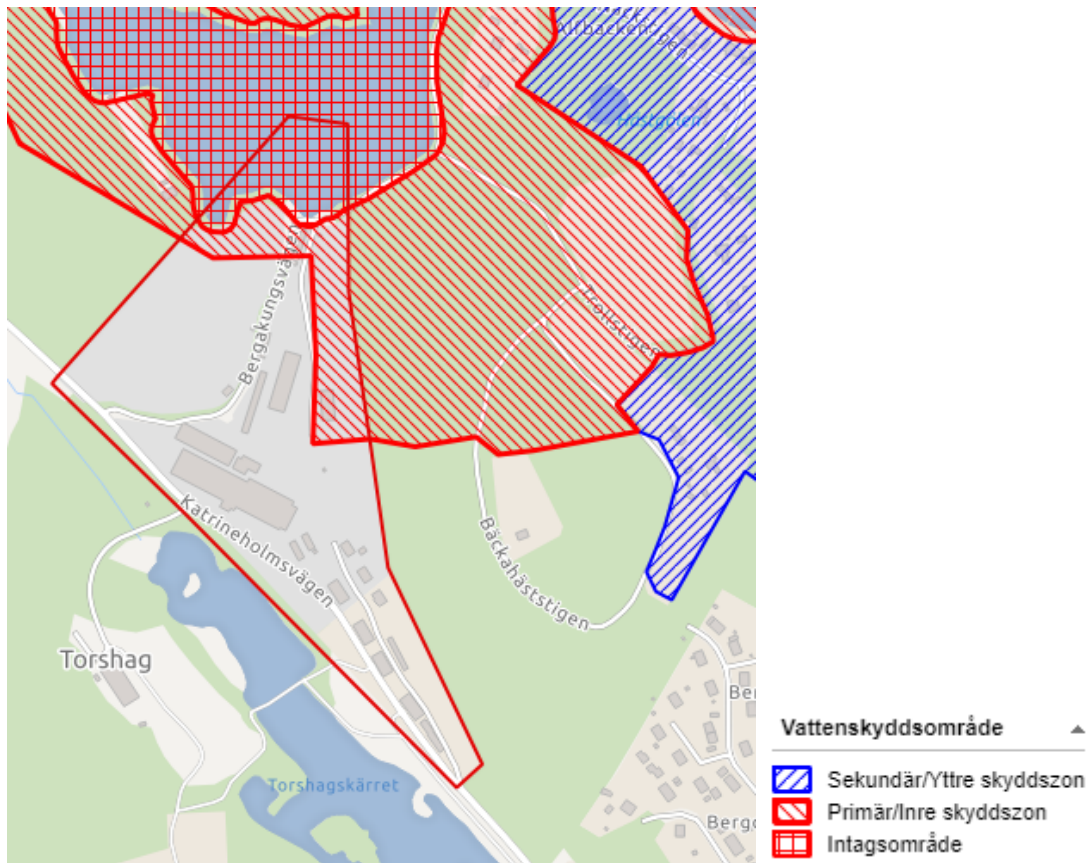
#### **Hantering av stora regn**

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

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

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

Detaljplanens norra och nordöstra del ligger inom inre skyddszon för vattenskyddsområdet Nedre Glottern, se figur 41.



Figur 41. Kartan visar var planområdet berör inre skyddszon för vattenskyddsområdet Nedre Glottern. Planområdet med röd heldragen linje. Karta: Norrköpings kommun.

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

### Förändringar

För den östra delen av planområdet som idag ingår i verksamhetsområde för dagvatten har bedömningen gjorts att dagvattenhantering behövs i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Det bedöms därmed omfattas av verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet vilket innebär att det finns eller kommer att finnas en allmän dagvattenanläggning som fastigheten kan anslutas till.



För resterande del av planområdet har bedömningen gjorts att dagvatten kan hanteras inom kvartersmark och bedöms därmed bara omfattas av verksamhetsområde för dagvatten gata.

### Hantering av mindre regn

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

Inom fastigheten finns goda förutsättningar för infiltration då stora delar av fastigheten består av genomsläppliga ytor. Dagvatten från fastigheten leds till förbindelsepunkt i fastighetens östra del.

I figur 42 visas förslag på olika lösningar på de mindre regnen kan hanteras för bebyggelsen.



Figur 42. Förslag på hantering av de mindre regnen på kvartersmark. Källa: Norrköpings kommun.

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

| Nummer | Rubrik              | Förklaring                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Dagvattendamm       | Regnvatten från hårdgjorda ytor kan ledas till en damm med begränsat utflöde. Dammen kan vara torr när det inte regnar eller ha en vattenspegel. Växter och konstruktioner som gör att vattnet får långa rinnvägar genom dammen ökar möjligheten för en naturlig rening av dagvattnet. |
| 2      | Gröna tak           | Genom att plantera på ett tak kan en hårdgjord yta göras om till en grön yta. Om det gröna taket behöver gödslas är det viktigt att se till att överskottsvatten inte leds direkt till dagvattennätet.                                                                                 |
| 3      | Gröna ytor och träd | Andelen hårdgjord yta på fastigheten kan minskas genom att ha gräsmattor, planteringar, träd med mera.                                                                                                                                                                                 |

|   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                   | Hårdgjorda ytor kan avledas till dessa ytor vilket medför både fördröjning och rening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 | Växtbäddar                        | Regnvatten kan ledas till en växtbädd. Växtbädden byggs upp med makadam som fungerar som en form av stenkista. Någon form av dränering behöver oftast finnas i botten. Den här metoden ger en bra rening av dagvattnet och är därför extra lämplig för trafikerade ytor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5 | Stenkista/<br>fördröjningsmagasin | Regnvatten från stuprör och hårdgjorda ytor kan anslutas till en stenkista som är nedgrävd på fastigheten. Stenkistan består av makadam med fraktioner på till exempel 16-32 millimeter. Vatten kan fördröjas i hålrummen mellan stenarna, cirka 30 – 40 procent av volymen består av hålrum där vatten kan fördröjas. Vattnet leds ner i stenkistan via en perkolationsbrunn. Beroende på markförhållandena där stenkistan anläggs kan delar av vattnet även infiltreras ner i omkringliggande mark. Det finns även plastkassetter som har samma funktion men är mer yteffektiva. |
| 6 | Genomsläpplig<br>beläggning       | Ytor som parkeringar, uteplatser med mera kan byggas upp med beläggningar som kan dränera regnvatten. Beroende på markens uppbyggnad kan någon form av dränering behövas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### Hantering av stora regn

Enligt en tidig bedömning kommer genomförande av detaljplanen inte medföra betydande negativ påverkan på föroreningsbelastningen i dagvatten då tillkommande byggrätt är liten och bidrar till stor ökning i andel hårdgjord yta.

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

Dagvattenutredning pågår och ska vara klar till granskning. Dagvattenutredningen ska förtydliga bedömning av behov och utformning av eventuella dagvattenanläggningar.

### Dagvattnets påverkan på miljökvalitetsnormer

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

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

Tidig bedömning görs att detaljplanen inte bidrar till betydande negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten då förändringen i markanvändning är liten och bedöms därmed inte medföra stor påverkan på föroreningshalten i dagvattnet.

Pågående dagvattenutredning ska förtydliga bedömningen av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvattenutredningen ska vara klar till granskning.

## Reglering på plankartan

### Markens anordnande

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

### Varsamhet

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

## El, tele, bredband

### Förutsättningar

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

### Förändringar

Detaljplanen omfattar fyra stycken E-områden. Dels för befintlig transformatorstation som behöver utökas eller uppgraderas i och med att fastigheten Torshag 55:5 omvandlas till i huvudsak bostadsändamål med blandade användningar. E:ON har föreslagit ett nytt E-område norr om Bergkungavägen men i första hand ska befintlig transformatorstation uppgraderas. Vattenverket planlägg med användningen E –vattenverk.

## Värme

### Förutsättningar

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

## Förändringar

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

## Avfall

### Förutsättningar

För hämtning av kommunalt avfall ansvarar kommunen bolag Nodra AB. Utformning av miljörum eller miljöstation inom fastigheten ska följa Nodra ABs riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet följas.

De avfallsslag som det bör dimensioneras för i flerbostadshus är restavfall, matavfall, förpackningar av papper, plast, färgat och ofärgat glas, metall samt tidningar. Det behöver även finnas utrymme för grov-, el- och farligt avfall.

Hushåll kan lämna sorterat grovavfall, elavfall och farligt avfall på återvinningscentraler, som kallas Returpunkter i Norrköping. I kommunen finns även återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar kan lämnas till återvinning.

Hushåll kan lämna sorterat grovavfall, elavfall och farligt avfall på återvinningscentraler, som kallas returpunkter i Norrköping. I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

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

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

## Förändringar

Avfallshantering kan ske från Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen. Det är viktigt att det finns hårdgjordyta från fastighet fram till sopbilens uppställningsplats. I möjligaste mån ska backrörelser kunna undvikas vid upphämtning av avfall.

# 5. Genomförande av detaljplanen

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



## 5.1. Tidplan

### Detaljplanearbete

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Planuppdrag:                         | 17 mars 2020                        |
| Plansamråd:                          | 22 december 2022 – 16 februari 2023 |
| Granskning:                          | juni 2023 – juli 2023               |
| Antagande samhällsplaneringsnämnden: | september 2023                      |

### Genomförande, allmän plats

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| Projektering allmän plats och VA:               | 2023 |
| Entreprenadupphandling,<br>allmän plats och VA: | 2023 |
| Marklösen, fastighetsregleringar:               | 2023 |
| Utbyggnad av gata, VA med mera:                 | 2024 |

### Genomförande, kvartersmark

|                     |      |
|---------------------|------|
| Fastighetsbildning: | 2023 |
| Husbyggnad:         | 2023 |

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

## 5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

### Allmän plats

Norrköpings kommun är idag huvudman för allmän plats för Katrineholmsvägen och Bergakungsvägen.

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

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

## Kvartersmark

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

## Fastighetsbildning med mera

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

## Bygglov/anmälan

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

## Vatten och avlopp

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

## EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

## Tele, bredband

Skanova AB är huvudman för telenätet.

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

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

## Fjärrvärme

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

## 5.3. Genomförandetid

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

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

## 5.4. Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till samhällsbyggnadskontoret, exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

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

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

## 5.5. Genomförande inom kvartersmark

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

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

## 5.6. Kommunens marktilldelning

Ingen kommunägd mark inom planområdet ska ingå i ny kvartersmark.

## 5.7. Mark- och avtalsfrågor

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

## 5.8. Tekniska utredningar

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

- Bullerutredning.
- Kulturmiljöutredning
- Markteknisk undersökning
- Miljöinventering
- Miljöteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering.
- Översiktlig geoteknisk undersökning.

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Kompletterande geoteknisk undersökning.

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1. Inverkan på miljön

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

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### 6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

#### Ägoförhållanden

Fastigheterna Torshag 5:2 – 5:4 ägs idag av Norrköpings kommun. Fastigheten Torshag 5:5 ägs av Torshags fastigheter AB och fastighet Torshag 5:6 ägs av E.ON.

#### Fastighetsbildning

##### Fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen avses fastigheterna bestå i sin nuvarande omfattning och indelning.

##### Fastighetssamverkan

Ingen exploateringsfastighet bedöms behöva bildas för genomförande av detaljplanen.

##### Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, GA:4 och GA:6, med ändamål ledningar för vatten och avlopp respektive tryckstegringsanläggning och ledningar för vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggningarna sträcker sig parallellt med varandra från de norra delarna av Bergakungsvägen och söderut mot Katrineholmsvägen. Båda gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Loddbynäsets samfällighetsförening.

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

##### Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.



## Rättigheter

### Servitut

Inom planområdet finns ett antal servitut. Servitut med aktnummer 05-KVI-1565.5 och 0581K-41B:3222.1 ligger inom fastigheten Torshag 5:2 och är till för att säkra möjligheten att nyttja Bergakungsvägens södra del för boende norr om planområdet samt för den väg som leder till vattenverket inom fastighet Torshag 5:3.

Servitut med aktnummer 05-KVI-1994.2 är till för den tub och kanal som sträcker sig från inloppet från Nedre Glottern vidare genom planområdet där den även kulverteras i söder för att sedan leda ut till Torshagskärrret.

### Tillkommande servitut

Inga förändringar avseende servitut föreslås i och med detaljplanens genomförande.

### Ledningsrätt

Inom planområdet finns tre ledningsrätter. Ledningsrätt med aktnummer 05-KVI-1994.1 sträcker sig öster om Torshagshuset samt nordöstra delen av område som planläggs för verksamheter (Z). Vid ledningsrätten regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

Ledningsrätt med aktnummer 0581K-06/171.1 sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet. Ledningsrätten ligger mestadels inom naturmark men en liten del sträcker sig inom område planlagt för vattenkraftverk (E4).

Ledningsrätt med aktnummer 0581K-01/171.1 sträcker sig utanför planområdet, längs med arbetarbostäderna. I norra delen av fastighet Torshag 5:4 ligger ledningsrätten inom kvartersmark för bostadsändamål. Ledningsrätten sträcker sig sedan in på naturmarken inom fastigheten Torshag 5:2.

## 6.3. Ekonomiska konsekvenser

### Kvartersmark, intäkter och kostnader

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

Då inga maktöverlåtelser sker vid genomförande av detaljplan medför detta inte några inkomster för Norrköpings kommun. Ökat bostadsutbud kan innebära ökade skatteintäkter när möjlighet för inflytt till kommunen ökar.

### Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av gång- och cykelväg ska främst finansieras av fastighetsägaren till Torshag 5:5 på grund av att behovet av gång- och cykelvägen uppkommer på grund av utbyggnad av bostäder inom fastigheten Torshag 5:5. Uppskattad totalkostnad för utbyggnad av gång- och cykelvägen är 1 859 433 kronor.

Kommunen är väghållare för Katrineholmsvägen och kommer fortsatt vara det även efter genomförandet av detaljplanen. Bergakungsvägen är enskild väg med enskilt huvudmannaskap och ägs av kommunen. Gatorna inom planområdet fortsättningsvis skötas av kommunen och ingår i kommunalt huvudmannaskap.

### **Driftskostnader**

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Driftkostnader**

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

### **El/energi och tele med mera**

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

### **Fastighetsbildning, inlösen, ersättning**

Ersättningar för eventuella marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

### **Bygglov, anmälan och planavgift**

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

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

## **6.4. Sociala konsekvenser**

### **Jämställdhet**

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

## Barnperspektiv

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

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

## 6.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

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

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

# 7. Medverkande

## 7.1. Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Emma Wester och Fanny Germer. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Emma Wester, planarkitekt och Fanny Germer, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Niclas Piekart        | VA-ingenjör, Nodra AB, planering och utredning                            |
| Jonas Gustavsson      | gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur                     |
| Charlotte Cederbom    | samordnare geo-frågor, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur            |
| Maria Rothman         | klimat och dagvattenstrateg, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö         |
| Simon Karlsson        | limnolog, samhällsbyggnadskontoret, drift                                 |
| Magnus Gullstrand     | gruppleddare detaljplanering, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering   |
| Robert Kihlén         | bygglovsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, bygglov                       |
| Ellen Holtermann Wiig | stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering |
| Karin Milles          | stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering   |

Samhällsbyggnadskontoret

Håkan Elm  
avdelningschef plan och bygglov

Fanny Germer  
planarkitekt

# Referenser

## Utredningar för detaljplanen

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

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

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

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

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

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

## Kommunala handlingar och riktlinjer

*Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad.*

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

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

*Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA.* Norrköpings kommun.

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

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

*Naturvårdsområden, Intranätskartan DIKA, Norrköpings kommun.*

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

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

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

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

## Övriga referenskällor

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

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

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

*VISS Vatteninformationssystem Sverige*, Länsstyrelsen, september 2022.  
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>