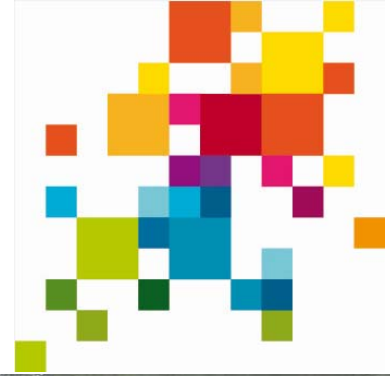


# Program



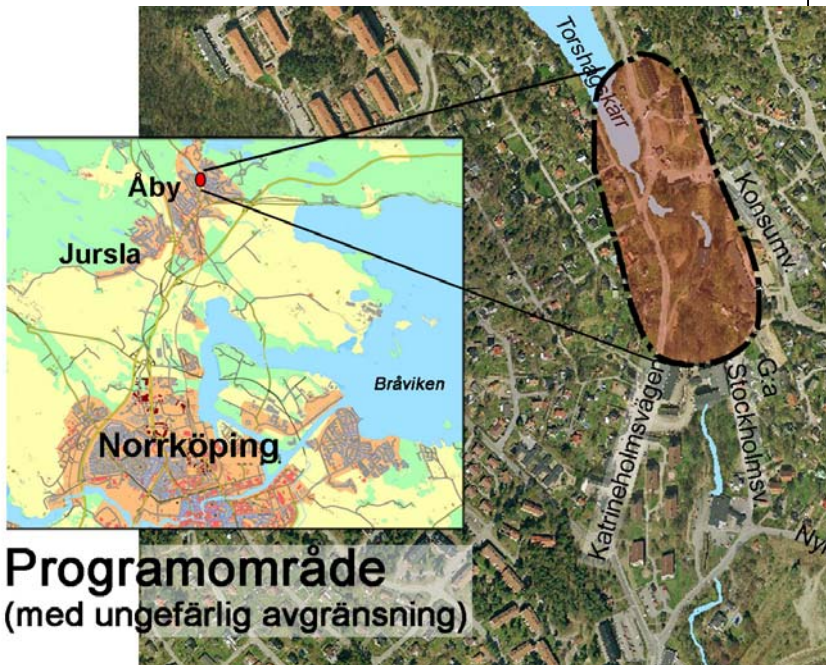
tillhörande detaljplanen för fastigheten

## Kvarntorp 7:3

med närområde inom Åby  
i Norrköpings kommun

den 20 september 2012

Vårt diarienummer  
SPN-64/2010 214



**Programområde**  
(med ungefärlig avgränsning)

### Programmets bakgrund och syfte

Programmets syfte är att studera möjligheter för utveckling av bostadsbebyggelse blandat med centrumverksamheter och grönytor inom ett område i norra Åby. Bostadsbebyggelsen i Åby domineras idag av villor och behöver kompletteras med andra boende former, till exempel flerbostadshus och radhus.

*Marken inom program området ägs av kommunen och omfattar bland annat Åbys före detta brandstation, en obebyggd yta norr om den och ravinen söder om den. Programmet ger riktlinjer för planläggning av området, vars avgränsning preciseras senare under det fortsatta detaljplanarbetet.*

Åby har utpekats i Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping och i ÖP 2002 som en prioriterad ort för utveckling.

## GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2012-10-09, § 197



### Programområdet i ett större sammanhang

Åby ligger cirka 9 km nordväst om Norrköpings centrum i det natursköna läget vid sjön Glottern. Orten är inramad av järnvägsspår som leder till Nyköping och Katrineholm.

I Åby hittar man en bred variation av verksamheter, butiker och service samt kyrkor och skolor från förskolenivån till högstadienivå, äldreboende och vårdcentral. Förbindelser till Norrköping med kollektivtrafik är goda. Möjligheten finns att komplettera med pendeltågstrafik i framtiden.

I och omkring Åby finns mycket skog och natur som ger många möjligheter för ett rikt friluftsliv. Väster om Åby ligger Yxbacken där det finns en skidanläggning. Åby har närhet till flera sjöar där man kan bada och paddla kanot.

### Programområdets förutsättningar

Programområdet innehåller Åbys före detta brandstation, en kiosk och en magasinsbyggnad samt Torshagsån. Naturen längs ån är både vacker, värdefull och *hem för många växt och djurarter*. Terrängen är starkt kuperad. Runt omkring programområdet finns villor, flerbostadshus, förskola och lågstadieskola.

Det finns även en lekplats och en större grusyta. Parkeringsplatser för skolan ligger mellan brandstationen och förskolan. Parkeringsplatser finns även i anslutning till flerbostadshuset utmed Katrineholmsvägen.

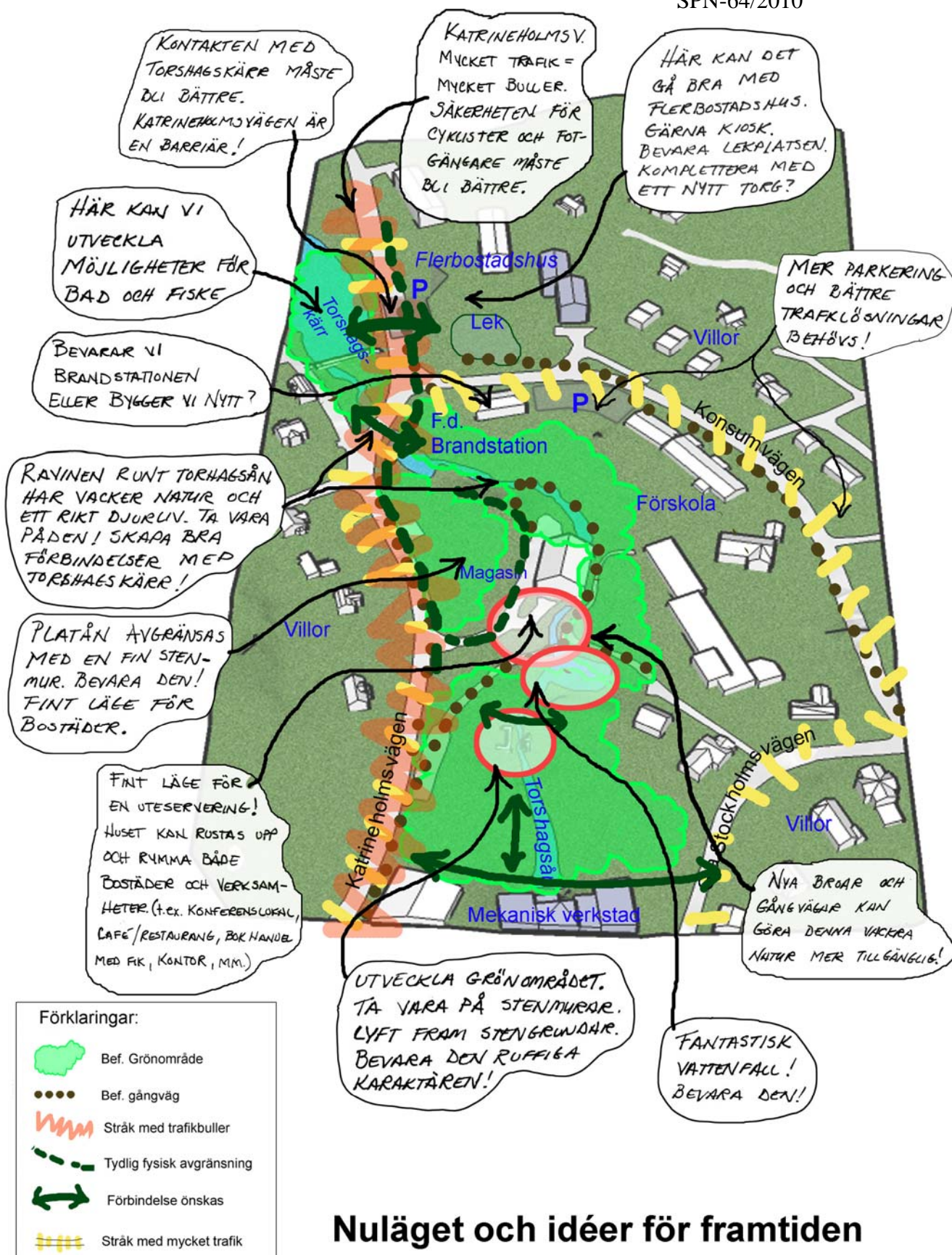
*Programområdet trafikförsörjs av tre busslinjer via Katrineholmsvägen till och från Norrköpings tätort och Simonstorp och Graversfors. Både Konsumvägen, Katrineholmsvägen och Gamla Stockholms vägen är hårt belastade med trafik*

Rev.2012-09-20



Bilder från programområdet.





## Nuläget och idéer för framtiden

Rev.2012-09-20

## Programförslag

### Koncept för utveckling

Programförslaget går ut på att områdets bebyggelse kompletteras med nya bostäder och kommersiella verksamheter. Exempel på några lämpliga verksamheter är handel, restaurang/café, hotell/vandrarhem, bibliotek, museum, kontor, hantverk, konferens, föreningsaktiviteter och träningsgym. Den värdefulla naturen säkerställs i den kommande detaljplanen, lyfts fram och görs mer tillgänglig för allmänheten.

### Bebyggelse

Byggnader inom programområdet bör vara mellan 2 och 5 våningar, men någon enstaka byggnad skulle kunna vara högre. Byggnadernas höjd studeras mer ingående i detaljplanen. Flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen, radhus och undantagsvis fristående kommersiella lokaler är lämpliga.

### Allmänna ytor

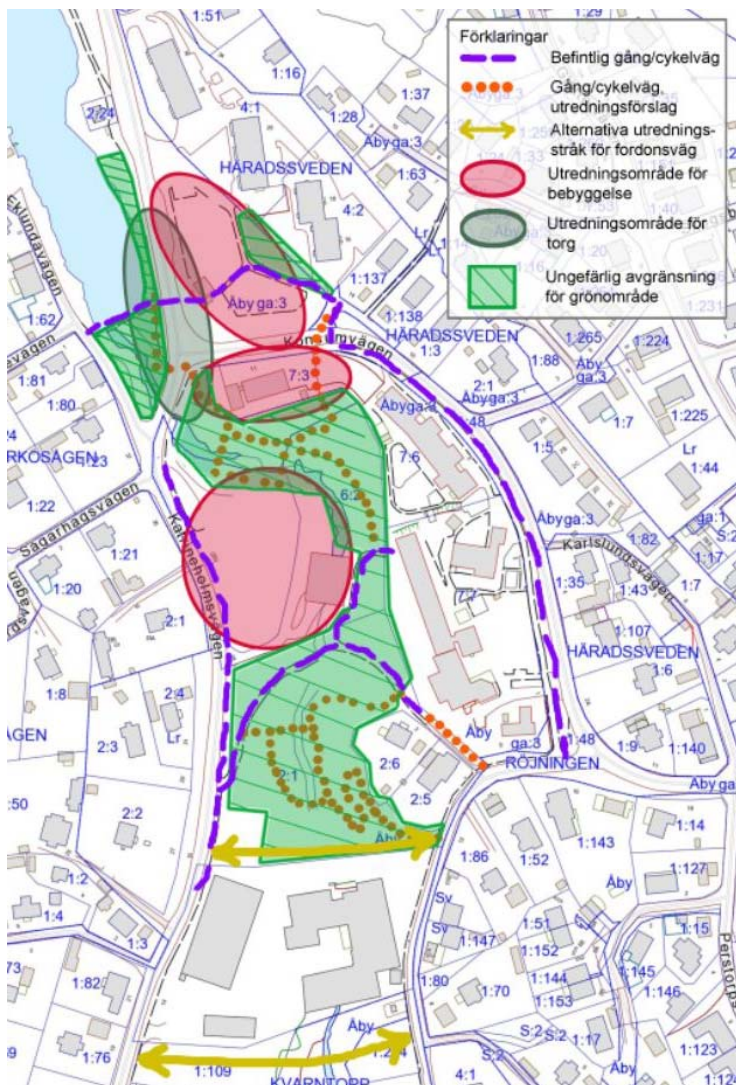
- **Torshagskärr:** Strandområdet ska bli mer tillgängligt genom att bygga bryggor och göra åtgärder som minskar Katrineholmsvägens barriäreffekt.
- **Ravinen:** Området knyts ihop med Torshagskärr genom att förbättra övergångsställena, bygga nya handikappanpassade gång- och cykelvägar och rusta upp de befintliga vägarna. Belysning vid dessa vägar samt handikappanpassning gör området tillgängligt för flera människor och för en längre tid under dygnet. Bänkar och välskötta gräsytor lockar till längre vistelser i grönområdena.
- **Nytt torg:** Ett nytt torg kan anordnas i programområdets norra del. Torgets huvudfunktion är att minska Katrineholmsvägens barriäreffekt och bromsa fordonstrafikens hastighet. På så sätt skapas en bättre förbindelse mellan kringliggande bebyggelse, Torshagskärr och grönområdet i ravinen.

### Gator och vägar

Vid programområdet lämnar man glesbygden och gör entré till Åby. Katrineholmsvägen är en genomfartsväg, men den är också Åbys "main street". Den går rakt igenom Åbys centrum där biltrafik måste vara på fotgängarens villkor. Redan vid programområdet är det lämpligt att sakta ner biltrafiken för att göra den tätare bebyggelsen säkrare för gående och cyklister. Den befintliga gång- och cykelvägen som ligger parallellt med Katrineholmsvägen bör rustas upp och förlängas.

*Konsumvägen är och Gamla Stockholmsvägen är hårt belastade med biltrafik till och från Sandtorpsförskola. Möjlighet för alternativa färdvägar bör skapas, till exempel en tvärförbindelse mellan Konsumvägen och Gamla Stockholmsvägen.*





Illustrationerna visar förslag för bebyggelse och alternativa lägen för torget

## Utvecklingsalternativ

Programområdet kan utvecklas på en mängd olika sätt. Området kan utvecklas med eller utan ett torg i den norra delen. Obebyggda områden kan tas i anspråk för bebyggelse eller sättas av som grönområde i olika grad. Varianterna som presenteras här är bara några av möjligheterna. Exakta avgränsningar för bebyggelse och grönområden görs under detaljplanearbetet.

### Huvudalternativ (1) Rev.2012-09-20

I detta alternativ skapas ett nytt torg i programområdets norra del. En av alternativa placeringar för torget är i höjd med korsningen Katrineholmsvägen/ Konsumvägen. Torgytan sträcker sig tvärs över vägbanorna. Ytan samnyttjas av fordonstrafik, fotgängare och cyklister och fordonstrafik tvingas sakta ner. En bättre förbindelse skapas mellan Torshagsskär och grönområdet i ravinen och mellan grönstråket och bebyggelsen.

En annan variant av huvudalternativet innehåller ett torg längst norrut i programområdet. Torgytan sträcker sig bara över Katrineholmsvägen. Barriäreffekten minskas, men inte i lika stor omfattning som i huvudalternativet. Rörelse mellan bebyggelse och Torshagskärr blir säkrare för cyklister och fotgängare. Lösningen är smidigare för fordonstrafik.

Tre områden pekas ut där möjligheten att bygga bostäder kan utredas. Området är lämpligt för flerbostadshus. Den gamla brandstationen kan byggas till eller ersättas. På platån väster om Torshagsån kan det vara lämpligt med flerbostadshus, radhus eller en kombination av dem.

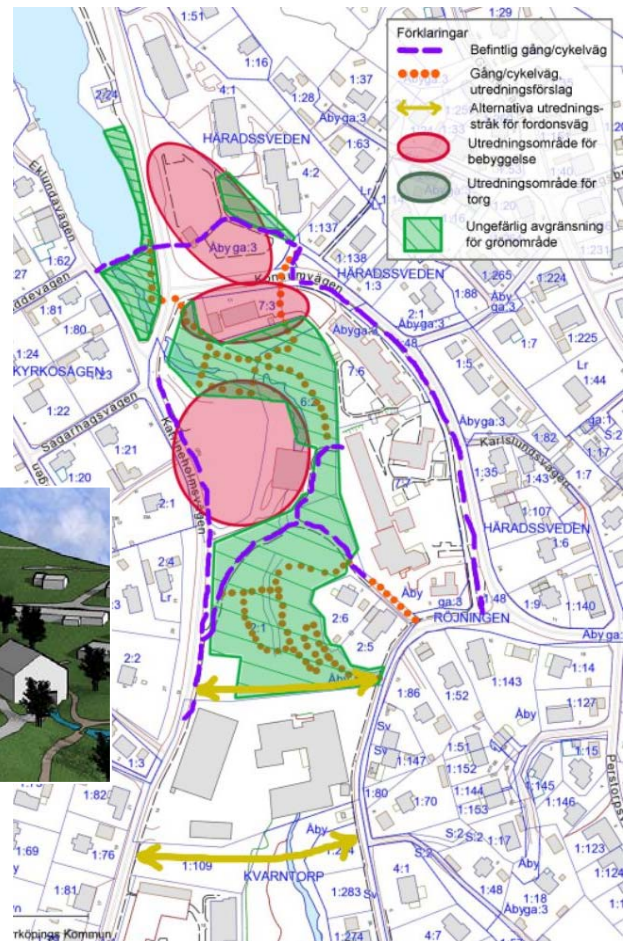


**Alternativ (2)**

Detta alternativ innehåller inget torg, utan hela den obebyggda ytan norr om Konsumsvägen används för privat exploatering i form av flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. Lekplatsen är kvar. *Samma områden som i huvudalternativet pekats ut för möjlig bebyggelse.* Fordonstrafik påverkas inte. Ingen minskning av barriäreffekten sker och förbättringar för fotgängare och cyklister görs genom att förbättra övergångsställen.



Alternativ 2- illustration

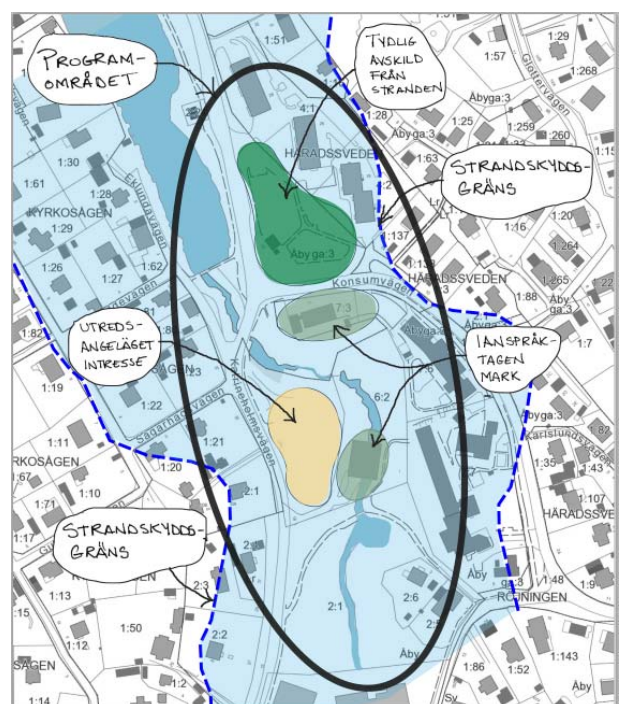


Alternativ 2- markanvändningskarta

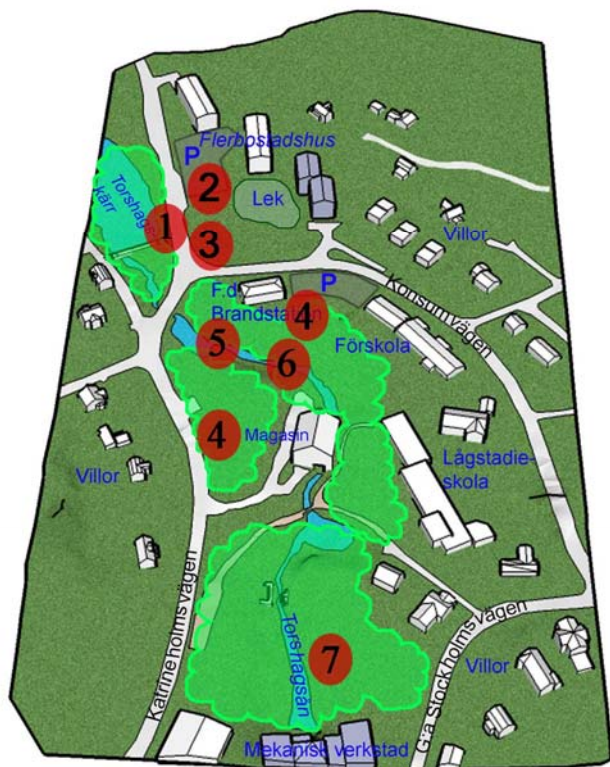
**Strandskydd** Rev.2012-09-20

Strandskydd gäller 100 meter från båda Torshagsåns och Torshagskärrs strandlinjer. I stort sätt omfattas hela programområdet av strandskyddet, vilket betyder att det måste upphävas för att kunna bygga nya hus eller bygga till befintliga hus. Möjliga skäl för upphävandet av strandskydd inom programområdet kan vara att marken är redan ianspråktagen av befintlig bebyggelse, att markområdet är tydlig avskild från stranden eller att marken behövs för ett angeläget allmänt intresse.

Upphävande av strandskydd utreds vidare i det fortsatta detaljplanearbetet. En tydlig avgränsning av upphävandet görs först när ett utställningsförslag för detaljplanen tas fram. Upphävandet sker när planen har vunnit laga kraft.







Inspiration för ett upprustat parkstråk och en ny bebyggelse har hämtats från flera olika ställen i Sverige. Bilderna nedan kommer från bland andra Ulricehamn, Lerum, Malmö, Örebro, Linköping, och Norrköping. De visar karaktären som området kan få.

### Förebilder



## Planprocessen – en översikt

Detta program är det första steget i detaljplaneprocessen. I programmet presenterar vi våra tankar om hur ett område kan utvecklas. Vi pekar också ut vilka frågor som vi måste jobba vidare med i detaljplanearbetet. Området vi studerar i programmet kan vara större än själva detaljplaneområdet.

Detaljplanearbete utgörs av tre moment. Först skickar vi ut ett förslag på detaljplanen för samråd med berörda företag, fastighetsägare och hyresgäster, samt myndigheter, föreningar och andra kommunala kontor. Sedan ställer vi ut det justerade förslaget. I det sista momentet antas planen av stadsplaneringsnämnden. Under en treveckors period efter antagandet kan man överklaga planen.

### En preliminär tidplan

- Programsamråd: feb. - mars 2011
- Godkännande av program: oktober 2012
- Samråd detaljplan: 2:a kvartalet 2013
- Utställning: 3:a kvartalet 2013
- Antagande: 4:e kvartalet 2013

### Fortsatt arbete

#### Checklista för detaljplanearbete

Frågor som kommer att studeras närmare under det fortsatta arbetet med detaljplanen är följande:

- Buller
- *Trafikflöden och lösningar* Rev.2012-09-20
- Markens beskaffenhet och risk för skred, radon och föroreningar
- Dagvattenhantering
- Arkeologi
- F.d. brandstation och dess kulturhistoriska värde
- Skötsel och utveckling av naturområden
- Upphävande av strandskydd

*Programmet har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun*

Norrköping den 20 september 2012

Fredrik Wallin  
Processansvarig detaljplanering

Jackie Leiby  
planarkitekt



Upplysningar ges av  
Jackie Leiby, planarkitekt  
Telefon 011- 15 13 53  
E-post: [fysiskplanering@norrkoping.se](mailto:fysiskplanering@norrkoping.se)  
Hemsida:  
[www.norrkoping.se/detaljplaner](http://www.norrkoping.se/detaljplaner)