



Granskningsutlåtande

**Tillhörande detaljplan för Ämtevik 1:60 m.fl. (tidigare Ekö 3:1),
Söderköpings kommun**

2025-06-19

Diarienummer: SBF-2021-1812



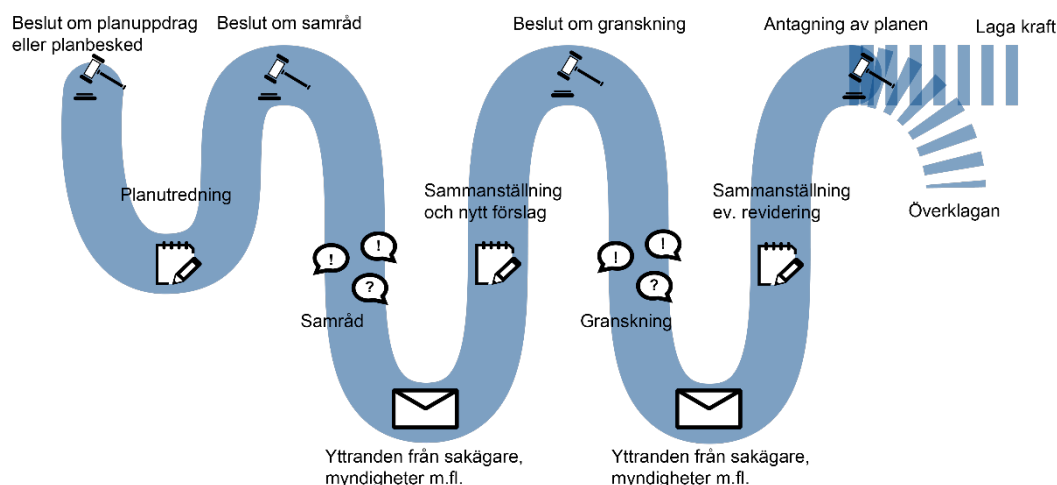
Inledning

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggtäckningar inom planområdet. Under planprocessen får remissinstanser och du som medborgare möjligheten att komma med idéer och synpunkter på planförslaget. För mer information om detaljplaner läs vidare på <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Vad är ett granskningsutlåtande?

Under planprocessen är det två skeden där remissinstanser och du som medborgare kan komma med synpunkter. Dessa skeden syftar till att samla in synpunkter, önskemål och information som berör planförslaget för att förbättra beslutsunderlaget.

Granskningen är det andra tillfället att yttra sig och synpunkter som inkommit ska sammanställas av kommunen i ett granskningsutlåtande som redovisas vid antagande av planförslaget. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som kommit in och kommenterar dem. Den är till för att visa vilka ändringar som synpunkterna bidragit till och vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och i så fall varför. Granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt att läsa inför att politikerna fattar beslut om att anta detaljplanen. Ändringar av planförslaget efter granskningen redovisas under **Ändring av planförslaget efter granskning**.



Figur 1 Planprocessen olika steg i enlighet med plan- och bygglagen

Sammanfattning av samråd och granskning

Under samrådet inkom 12 synpunkter från privatpersoner och remissinstanser. 4 av synpunkterna kom från allmänheten. Synpunkterna berörde främst frågor om naturvärden, placering av brygga samt placering av antal tomter.



Under granskningen inkom det 8 synpunkter från privatpersoner och remissinstanser. 2 av synpunkterna kom från allmänheten, varav en kom efter granskningstiden. Synpunkterna berörde främst frågor kopplat till bryggorna (placering och antal platser), påverkan på naturvärden och riksintresse, förtydligande om VA och renhållning, översvämning samt gemensamhetsanläggning på allmän plats.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 2022-09-19 och 2022-10-10 och granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ mellan 2025-04-14 och 2025-05-05. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Planförslaget kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och fanns utställd på kommunens hemsida samt stadsbiblioteket Stinsen. Under samrådet fanns förslaget även utställd på kommunhuset.

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls den 2022-09-26, klockan 17:00 – 19:00, i Aulan i kommunhuset, Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under samrådsmötet kom fyra personer och det diskuterades gestaltungskrav på ny bebyggelse, brygganläggningen och naturvärden på platsen.



Ändring av planförslaget efter granskning

Plan och bygglovskontoret har utifrån inkomna yttranden efter granskningen kompletterat planhandlingarna. Ändringar av redaktionell karaktär och/eller mindre viktiga frågor för detaljplanen redovisas inte här.

Plankarta

- Tagit bort bestämmelse om gemensamhetsanläggning för allmän plats
- Lagt till planbestämmelse om markens höjd +8,1 meter över nollplanet vid anslutning mot väg 210
- Justerat plangränser utefter gällande fastighetsgränser

Planbeskrivning

- Beskrivning av exploateringsavtal
- Förtydligat motiv av val av plats för brygga och dagvattenfördröjning



Synpunkter inkomna under granskningen

Under granskningstiden har 7 yttranden inkommit från allmänheten och remissinstanser, varav 4 framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2025-05-05	Ja
Lantmäteriet	2025-04-30	Ja
E.ON Energidistribution AB	2025-04-15	Nej
Navirum Energi AB / E.ON	2025-05-05	Nej

Kommunala instanser (plangruppen)

Miljökontoret	2025-04-22	Nej
Teknik och kost	2025-04-29	Ja

Yttrande

Yttrande 1	2025-05-04	Ja
------------	------------	----

Sent inkomna yttranden

Yttrande 2	2025-05-19	Ja
------------	------------	----

Nedan redovisar Söderköpings kommun en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under granskningen. Söderköpings kommuns kommentarer och ställningstaganden skrivs i *kursiverat* nedanför yttrandet. De som har svarat ”ingen erinran” eller liknande redovisas enbart i tabellen tidigare i dokumentet. Personnamn eller identifierande information anges inte.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

Här redovisas synpunkter som inkommit till kommunen från remissinstanser.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL



Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör risk för översvämning ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Sedan samrådskedet har användningsområdet för bryggplats på land och i vattnet minskat. Länsstyrelsen noterar även att planförslaget reglerar bryggornas omfattning genom en största area om 150 kvm, vilket efterfrågades i Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Vidare har resonemanget för upphävande av strandskydd utvecklats, vilket är bra. Dock bedömer Länsstyrelsen att val av plats vad gäller bryggor och dagvattenfördröjning behöver framgå tydligare i motiveringen.

Översvämning och skyfall

Sedan samrådet har det tillkommit ett resonemang i planbeskrivningen avseende översvämning där tillkommande väg ansluter till väg 210. Resonemanget bedöms dock inte säkerställa att anslutningsvägen får en lämplig höjd. Länsstyrelsen vill därför fortsatt betona vikten av att vägen höjdsätts mot väg 210 i syfte att säkerställa en lämplig in- och utfart till området vid stora regnmängder.

Kommentar: Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med ett tydligare motiv för val av placering vad gäller bryggans och dagvattenfördröjningens placering.

Vattenområdet på norra sidan av Norra Finnö är homogent med avseende på bottensubstrat, artförekomst och utbredning. Området ligger i ett öppet läge exponerat för vind och vågor och vattencirkulationen bedöms som god. Naturvärdet hos undervattensvegetationen bedöms som allmänt i det undersökta området. Viktiga ekologiska arter och strukturer såsom täta bestånd av vegetation som exempelvis bladvass, smaltång och ålgräs saknas. Området där bryggorna planeras bedöms inte heller som särskilt viktigt som lek- och uppväxtplats för fisk.

Dagvattenanläggningen ligger i en naturlig svacka mellan bebyggelsen och stranden. Genom att bostadstomterna ligger på en höjd, finns inte förutsättningar för fördröjning i denna del, utan dagvattenfördröjningen måste ligga på en lägre nivå, och inom strandskydd dit dagvattnet har ett naturligt flöde.

Kommunen har justerat planförslaget och lagt till bestämmelse som reglerar angiven höjd över nollplanet till +8,1 vid anslutningen mot väg 210.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

G-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

I detaljplanen finns det utlagt markreservat för gemensamhetsanläggning (g-område) på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap



finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan det kan endast vara meningsfullt att ange inom kvartersmark.

Kommentar: Kommunen har tagit bort planbestämmelse om gemensamhetsanläggning på allmän plats Gata och Natur. Ansökan om gemensamhetsanläggning och dess gränsdragning sker i efterföljande skede när detaljplanen har fått laga kraft.

Kommunala instanser

Teknik och kost

Hej! Följande yttrande lämnas över granskningshandlingarna avseende Ämtevik 1:60 m fl

Sid 7

”Fri svängradie” ska vara 18 meter för sopbil. Om inte fri svängradie fungerar kan det vara T-vändning.

Sida 17, under rubrik Utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

- Exploatören ansvarar för utbyggnad och anslutning av ledningar och anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Respektive part svarar för drift, underhåll och förnyelse av VA-anläggningen fram till anslutningspunkt.

Sida 17, under rubrik Avtal/ VA-avtal

- Ett VA-avtal som hanterar överenskommelser angående ledningsstandard för vatten och spillvatten ska tecknats mellan kommunen och exploatören.
- Ett VA-avtal som hanterar överenskommelser angående anslutning av VA-anläggning, avgiftsreglering, ansvarsfördelning mm ska tecknas mellan kommunen och samfällighetsföreningen innan den enskilda anläggningen kopplas in på den kommunala VA-anläggningen.
- Ett exploateringsavtal för VA som hanterar överenskommelser angående utformning, funktionskrav, utförande, kostnader mm ska tecknas innan antagande av detaljplanen mellan kommun och exploatören.

Sida 20

”Vändplaner samt T-formad vändplan--- se kommentar ovan sid 7. Alla mått står i avfallsföreskrifterna. Kanske kan hänvisas till dom genomgående i handlingarna när det rör avfallsfrågor. Samma mening – hänvisning bör göras till kommunens föreskrifter och inte till Avfall Sverige. Det är inte samma i allt.

Sid 21



Under Ekonomiska frågor och Kommunalekonomiska konsekvenser

Tredje stycket ”Vid påkoppling till det kommunala VA-nätet...bör det istället stå ”Ekonomiska åtaganden för VA-anläggnings upprättande återfinns i separat avtal mellan exploatören och VA-huvudmannen. Vi vill också att det ska stå att ”gällande VA-taxa tillämpas när förbindelsepunkt meddelas.”

Sid 31

Sista meningen ang dagvattenutredningen och höjdsättning borde det finnas med bestämmelse för att styra färdig golvhöjd i förhållande till väg för att undvika att bostäder riskerar att bli översvämmade.

Kommentar: Planförslaget följer de mått om vändplaner som finns angivna i kommunens anfallsföreskrifter.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende vilka avtal som kommer att tecknas. Planbeskrivningen har också justerats angående text om kommunalekonomiska konsekvenser samt text under rubriken Utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Detaljplanen innehåller en flexibilitet när det kommer till placering av bus på de olika (kommande) fastigheterna. Det innebär att vi inte vet var busen kommer vara placerade i förhållande till gatan förrän det inkommer en ansökan om bygglov. Det är samtidigt ett kuiperat område där det på plankartan regleras att vid grundläggning av byggnader ska hänsyn tas till platsens topografi, så att höga grundläggningskonstruktioner undviks. Genom att sätta en specifik höjd är det inte möjligt att anpassa byggnadernas läge utifrån topografien. Det är i bygglovsskedet som höjder för gata, VA-anslutningspunkt och färdig golv-nivå bevakas.

I Svenskt Vattens publikation P105 finns anvisningar för hur höjdsättningen av byggnader och vägar bör utföras med hänsyn till dagvattenavrinning, vilket översiktligt innebär att byggnader ska anläggas högre än omgivande mark och gator. Marken planeras så att ett fall finns från busen och utåt på 5 %, de 3 meter närmast busen och >1 % längre ut från busen.

Yttranden

Yttrande 1

Privatperson framför att planen inte hade varit möjlig att genomföra om det inte hade genomförts av skogsskövling av biotopsskyddad mark och natur. Det anses som märkligt att Söderköpings kommun ställer sig bakom planförslaget då marken i översiktsplanen är ’särskild skyddsvärd’ och prickad mark. Det är också ett Natura 2000 område som är extra skyddsvärd.

Planen tar inte hänsyn till 2§ Miljöbedömning Förordningen 7 kap 27 & 28§§ MB

- Fågeldirektivet 2009/147/EG
- Art och habitatdirektivet 92/43/EEG

Området omfattas av:



- Riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB (skyddad natur).
- Riksintresse enl 4 kap 3§ MB, obruten kust "Östergötlands kust och skärgårdsområden"
- Riksintresse för naturvård 3 kap 6§ MB "Östergötlands kust och skärgårdsområden"

Påverkan på naturmiljön är avsevärd och oundviklig.

Planen måste arbetas om för att bättra tillvarata de höga naturvärdena och att planens anpassningar är otillräckliga. För att uppfylla ovanstående lagkrav bör hamnen flyttas till det som benämns som Mörekrok på kartan. Detta skulle främja riksintresset obruten kust och kommunens översiktsplan vad gäller småbåtshamnar.

Då planen säger sig vara utformad för att säkerställa och värna om allmänhetens tillgång till natur och strandområde genom 6-8 stycket båtplatser samt allmän väg och parkering undras det hur allmänheten ska få kunskap om båtplatserna. Även hur allmänheten är välkomna till att använda vägar och parkering, samt hur båtplatserna ska skötas om.

Ändringsförslag som ges är:

- Minska antalet båtplatser till maximalt 1 st per tomt för att minska påverkan på natur och nyckelbiotoper.
- Ange det maximala antal båtplatser som får finnas i plankartan
- Flytta hamnen till Mörekrok som vetter mot väster
- Allmänheten bör hänvisas till allmänna hamnar som vid Mon, Lergraven, Uvmarö, Tyrislöt camping och Tyrislöt hamn m.fl. Detta då det ställs miljökrav på allmänna hamnar.

Delar av planområdet regleras med utökad lovplikt för att befästa biotopskyddet. Det föreslås att förstärka biotopskyddet för hela området exklusive kvartersmarken för bostäder. Erfarenheten från privatpersonen är att vid närliggande områden så har så gott som samtlig skog/träd/buskar/sly mot kustlinjen och strandskyddet avverkats utan hänsyn. Strandskyddet måste förstärkas så detta inte upprepas i detta område.

Samtliga Naturområden måste få detta skydd och benämningen a5, att marklov krävs även för fällning av träd inom användningsområdet med beteckning a1 (Naturområden), med undantag för vindfällan, samt om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk på Plankartan. Detta syftar till att befästa nyckelbiotoper och bevara dess värden på hela området. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 2010:900 4 kap. 15 §

Detta sammanlagt ger en stor och betydande miljöpåverkan på helt unika naturvärden som inte kan vägas upp av kommersiella värden eller sociala värden.

Övriga synpunkter som framförs är att antal tomter varierar i planen och att antal båtplatser varierar i beskrivningen. På sidbrytning mellan sida 16-17 verkar något saknas i beskrivningen. Säkerställ att all information finns tillgänglig.



Privatperson förbehåller sig rätten att inkomma med ytterligare kommentarer eller överklaga i detta ärende.

Kommentar: Planområdet bedöms följa översiktsplanens intentioner genom att följa den utvecklingsstråk som är utpekad i översiktsplanen. Planområdet omfattar inte ett Natura 2000-området. Ett Natura 2000-område finns på den södra sidan av väg 210. Bedömningen från kommunen är att avståndet mellan planområdet och Natura 2000-området innebär att Natura 2000-området inte påverkas. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära en betydande påverkan på riksintressen i området.

Under planarbetet har det genomförts en naturvärdesinventering och bedömning av naturvärden i vattenmiljö. Omfattning av utredningarna har godkänts av länsstyrelsen och det finns inga indikationer på att planen strider mot fågeldirektivet eller art- och habitatdirektivet.



Figur 2 Placering av Natura 2000-område enligt länsstyrelsens kartunderlag.

Detaljplanen regleras med enskilt huvudmannaskap och det är vid upprättande av gemensambetsanläggning som det regleras hur bryggområdet ska skötas. Antal båtplatser som anges i planbeskrivningen är 30 stycken, vilket är beräknat på den storleken av brygga som medges på plankartan. Det är inte möjligt att styra antal båtplatser på plankartan. Slutgiltigt antal platser sker vid genomförande av planen. Placering av brygga har utretts via Bedömning om av naturvärden i vattenmiljö, se mer vid svar till länsstyrelsen. Kommunen gör bedömning om placering är lämplig.

Planområdet omfattas av strandskydd och majoriteten av denna strandskyddade ytan är planlagd som Natur. Det innebär att en stor del av den planlagda naturen omfattas av



strandskyddreglering. Kommunen har särskilt bevakat de naturvärden som direkt påverkas av exploatering inom kvartersmarken, samt naturvärden inom Natur som inte ligger inom strandskydd och bedöms ha ett högre naturvärde. Kommunen anser att detta är en godtagbar hantering av naturvärden.

Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek inom kvartersmarken, vilket medger maximalt 24 fastigheter. Bedömningen är att det är mest troligt att 22 tomter kommer att tillskapas vid ett genomförande på grund av de topologiska förhållandena. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information. Slutgiltigt antal tomter hanteras vid avstyckning hos lantmäteriet.

I planhandlingarna finns all den information som behövs för att förstå planförslaget. Utredningarna som bilagts planen ligger till grund för avvägningar som har gjorts.

Sent inkomna yttranden

Yttrande 2

Privatperson meddelar att ägaren till fastigheten har skövlat skogen som visas särskild hänsyn till i detaljplanen. Detta visar på en hänsynslöshet kring naturvärden. Att fastighetsägaren har börjat spränga i området innan planen blivit godkänd är alarmerande.

Kommunen måste ta ansvar och stoppa markarbetet och likaså detaljplanen.

Kommentar. Kommunen hänvisar till länsstyrelsen eller skogsstyrelsen när det gäller ovanstående klagomål om påverkan på naturvärden.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Placera brygga någon annanstans
- Minska antalet båtplatser
- Reglera antalet båtplatser i detaljplan
- Utöka lovplikten för Natur på plankartan
- Planbestämmelse om att styra färdig golvnivå i förhållande till väg

Medverkande

Johanna Knutsson
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef