



Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för Detaljplan för Hjorten 1 m.fl.

2025-02-11

Diarienummer: SBF 2021-486



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 byggåtgärder 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**.

Sammanfattning av granskning

Under samrådet inkom 9 synpunkter från sakägare och remissinstanser. 1 av synpunkterna kom från allmänheten. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 2023-02-27 och 2023-03-27 och granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ mellan 2025-01-15 och 2025-01-29. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Förslaget kungjordes på Söderköping kommuns anslagstavla den 2025-01-14. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida och Söderköpings bibliotek Stinsen.



Ändring av planförslaget efter granskning

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

Plankarta

- Ingen ändring har gjorts

Planbeskrivning

- Ingen ändring har gjorts

Tillhörande planhandlingar

- Ingen ändring har gjorts



Synpunkter inkomna under granskningen

Under granskningstiden har 9 yttranden inkommit från allmänheten och remissinstanser, varav 4 framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2025-01-23	Nej
Lantmäteriet	2025-01-29	Nej
Vattenfall Eldistribution AB	2025-01-14	Nej
E.ON/ Navirum Energi AB	2025-01-21	Ja
E.ON Energidistribution AB	2025-01-22	Nej
Stadsmiljöföreningen Söderköping	2025-01-28	Ja

Kommunala instanser (plangruppen)

Teknik och kost	2025-01-28	Ja
Miljökontoret	2025-01-31	Nej

Yttrande

Yttrande 1	2025-01-16	Ja
------------	------------	----

Inga synpunkter har inkommit efter granskningstidens sista dag.

Nedan redovisar plan och bygglovskontoret en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under granskningen. Plan och bygglovskontorets 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 remissinstanserna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: noteras

E.ON / Navirum Energi AB

E.ON / Navirum Energi AB hänvisar till sitt tidigare remissvar daterat 2023-03-06.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetade in E.ON / Navirum Energi AB synpunkter i inför granskning av detaljplanen och bedömer således att samtliga av E.ON / Navirum Energi AB synpunkter är tillgodosedda.

Stadsmiljöföreningen Söderköping

Angående detaljplaneförslag för Hjorten 1 m.fl. i Söderköpings kommun.
Diarienummer SBF 2021-486

Sammanfattning av Stadsmiljöföreningens synpunkter

1. Husby backe är ett enhetligt gestaltat område från 1970-talet som inte bör förvanskas.
2. Delar av planförslaget överensstämmer inte med innebörden i översiktsplanerna.
3. Stadsmiljöföreningen avstyrker bestämt uppförandet av de båda 28 meter höga punkthusen. Husens höjd orsakar en negativ miljöpåverkan på området.
4. Höghusen medför påtaglig skada på riksintresset Söderköpings siluett och identitet.

Stadsmiljöföreningen ser positivt på att de befintliga bostäderna rustas upp och att existerande teknisk infrastruktur utnyttjas för nya bostäder. Med det nyligen tagna beslutet om E22:ans nya dragning kommer inte den ökade trafiken bli ett nämnvärt problem i området: Samhällsbyggnadsnämnden gör en korrekt bedömning i kommentaren till samrådsyttrandena. Vår förening har som syfte att Söderköping ska utvecklas med hänsyn till stadens unika miljömässiga och kulturhistoriska värden. Vi stödjer en hållbar utveckling som värnar stadens natur- och miljövärden med ett helhetsperspektiv i arkitektur- och gestaltungsfrågor: därför ser vi varje detaljplan som en viktig del av helheten Söderköpings stad.



1. Husby backe är ett enhetligt gestaltat område från 1970-talet som inte bör förvanskas

Husby backe är ett luftigt och välplanerat område från 70-talet i en sluttning och utgör en stadsdel i staden. Området är ett arkitektoniskt kulturarv från den tiden och har fått den patina som reflekterar en svunnen epoks ideal: husen är diskreta och smälter väl in i landskapets karaktär. De boende har fina utblickar över staden och landskapet i flera väderstreck.

I Östergötlands museums riktlinjer från inventeringen av det moderna kulturarvet i Söderköpings kommun 2009, rekommenderades generellt att underhåll och ändringar får inte medföra förvanskning av värdefulla karaktärsdrag, utan ursprungliga detaljer ska bevaras. Förändringar ska utföras varsamt och anpassas till bebyggelsens karaktär och tidstypiska drag. Ny bebyggelse bör utformas så att det nya och gamla bildar en sammanhållen stadsbild. Det krävs anpassning till skalan i området och samspel i utformningen för att uppnå en god helhetsverkan. Att ta tillvara kulturmiljöer från olika tider stärker också stadens identitet.

2. Delar av planförslaget överensstämmer inte med innebörden i översiktsplanerna

I Markanvändningskartan på sidan 93 i FÖP (Fördjupad översiktsplan) benämns området som ett område för kompletteringsbebyggelse och utveckling av befintlig bebyggelse. Så långt finns en överensstämmelse med Översiktsplanen. Enligt vår uppfattning är det inte förtätningen i sig utan höghusplanerna som står i klar motsättning till FÖP:s mål för attraktivitet, och där särskilt delmålet för rumslig kvalitet — nämligen att värna och vårda de kvaliteter som gör Söderköping attraktivt och stärker stadens identitet.

Under avsnittet KULTUR OCH TURISM (med bild på Skönberga kyrka) i samma översiktsplan står det bland annat att: "Söderköpings attraktivitet bygger till stor del på småskaligheten och stadens långa historia". Längre ner i texten lyfter man fram tillgången till stadsnära natur bland annat "Husby klack och Skönberga" samt "Söderköpings riksintressen för kulturmiljövården innebär särskilda hänsynstaganden och är en tillgång som gör platserna intressanta att besöka ..." Bland de särskilt intressanta nämns Husby.

Till slut anges på sidan 74 i FÖP en strategi för utvecklingen: "De kulturhistoriska miljöerna är en tillgång och småskaligheten och närheten är upplevelsebärande. Med respekt för Söderköpings långa historia och tillväxt ska tillskott i stadsbilden förstärka attraktiviteten. Detta ska ske med varsamhet utan att ta för stor del av det offentliga rummet i anspråk och med aktsamhet om småskaligheten och det medeltida gatunätet".

Planförslagets höghus strider uppenbart mot innebörden i översiktsplanerna



3. Husens höjd orsakar en negativ miljöpåverkan på området

Det är en trend över hela landet att maximalt exploatera tomter och bebygga dem med överdimensionerade hus. Höga hus försämrar allmänt lokalklimatet genom ökad blåst och långa slagskuggor på gator och gårdar; det ger en anonym och otrygg miljö som leder till att barns utevistelse minskar till skada för deras hälsa och utveckling. I barnkonventionen hävdas att barns rätt till lek och rekreation ska anpassas till barnets ålder. Höga hus förhindrar barn denna rättighet och politiker och stadsplanerare måste beakta denna konvention.

Husen är också dyrare att bygga på grund av utrymmeskrävande installationer och kraftigare byggnadsstommar. Höga hus gör det också svårare att upprätthålla brandskyddet, vilket Räddningstjänsten påpekat i samrådsyttrandet.

Omotiverade höghus leder till en obalans i stadsbilden —framvuxen under många år och i tidigare skeden anknuten till platsens identitet, gröna kvaliteter och skala. Skalförskjutningar i bebyggelsen blir ofta förödande för miljön i bostadsområden: det liggande planförslaget förvränger helhetsbilden fullständigt genom en massiv exploatering på höjden. Med sin avvikande utformning bryter höghusen i detta fall kraftigt mot den lågbyggda miljön inom planområdet — eller allmänt mot Söderköpings identitet som en lågbyggd, medeltida stad.

Två sjuvåningshus mitt i en bebyggelse med enhetlig nockhöjd är ett alltför stort ingrepp som också kraftigt påverkar de närboende.

En negativ miljöpåverkan berör särskilt de boende i Källbylundsområdet. Det finns en utredning hur de planerade husen skuggar skogsdungen norr om planområdet, men inga skuggstudier behandlar påverkan på Källbylundsområdet: områdets storslagna utsikt över staden skulle försvinna och bostadsområdet tappar i attraktivitet. Punkthusen skulle dessutom skugga de planerade lamellhusens söderläge.

4. Höghusen medför påtaglig skada på riksintresset Söderköpings siluett och identitet

Riksintresset E66 SÖDERKÖPING motiveras bland annat av stadens dominerande kyrkobyggnader och bebyggelsekaraktär, medeltida gatunät samt stadens siluett och kontakten med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet.

Det är oomtvistligt att punkthusen på ett brutalt sätt sticker av mot den lågbyggda omgivningen och bryter fullständigt mot riksintresset Söderköping estetiska kärna: intrycket av viktiga symboler som kyrkor och andra märkesbyggnader försvagas och stadens identitet urholkas. Den



markanta skalförändringen med uppstickande stora hus förrycker stadens siluett, som är en viktig del av riksintressebeskrivningen för Söderköping. Relationen mellan stadsbilden, landskapsbilden och stadens siluett skulle påverkas kraftigt i en mycket negativ riktning.

Orimligheten blir särskilt tydligt med tanke på det dominerande läget i en slänt. Stadens två högsta hus (28 meter) skulle komma att ligga i Husby backe: de skulle dessutom upplevas som ännu högre, då de blir belägna i en sluttning. I praktiken skulle det betyda att den visuella effekten av husens höjd blir 38 meter: det är 10 meters höjdskillnad räknat från OK:s bensinmack till övre delen av området där punkthusen planeras ligga. Det finns inga argument i planbeskrivning som motiverar varför hus av den dimensionen behöver byggas, förutom svagt substantiverade skäl som "ökat bostadsbyggande". I planbeskrivningen (s.11) framförs argumentet att "bedöms den högre höjden här som en medveten och genomtänkt avvikelse och ge en god boendemiljö". Den arkitektoniska helhetsgestaltningen borde här vara en organisk del av det som definieras som god boendemiljö: nämligen en arkitektur som förmår gestalta platsen på ett estetiskt tilltalande sätt, där detaljer, historia och samtid samspelar harmoniskt med material, mark och byggnad.

Det framtida samspelet med det anslutande området vid Husby backe, som frigörs genom omdragningen av E22, blir en viktig fråga i detta hänseende: höghus i Husby backe kan bli ett prejudikat för ytterligare onödig höghusbebyggelse i det angränsande området och i övriga staden. Utvecklingen i staden bör inte ske genom punktinsatser, utan måste bedrivas med ett helhetsperspektiv och långsiktig inriktning. Ortens egenart, platsens identitet och de naturgivna förutsättningarna bör vara utgångspunkten för alla förändringar.

Slutsats

Husbybacke är ett bostadsområde i egen rätt med en tidstypisk stil. Höghusbebyggelse enligt den aktuella planer stämmer ej alls med platsens identitet eller med den föreställning om harmoni med befintlig stads-/landskapsbild, som översiktsplanerna värderar så högt. Byggnationen skulle också påverka Söderköpings riksintressanta siluett på ett mycket negativt sätt. Förtätningen bör istället ske måttfullt och med hänsyn tagen till de uppräknade invändningarna. De två punkthusen kan t.ex. ersättas med lamellhus i samma stil som redan planeras i området.

Kommentar: Plankartan innehåller både utformning- och varsambetsbestämmelser. Bestämmelserna utgår från det gestaltungsprogram och kulturmiljöunderlag som har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Kommunen bedömer att planförslaget redan tillgodoser stadsmiljöföreningens synpunkter gällande varsambet och anpassning till områdets karaktär och tidstypiska drag.



Gestaltningsprogrammet identifierar det område där punkthusen planeras som lämpligt för högre bebyggelse. Utifrån detta gör kommunen den samlade bedömning att delar av planområdet kan bebyggas med högre hus, samtidigt som bebyggelsens skala och struktur bevaras i övriga delar av området.

Kommunen bedömer att planförslaget ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen, då det möjliggör komplettering av befintlig bebyggelse samt en effektivare markanvändning inom redan exploaterad mark. Översiktsplanen ger en övergripande riktning för planeringen, medan detaljplanen mer ingående utreder platsens förutsättningar.

Omfattningen av nybyggnationen motiveras av att detaljplanen är i linje med kommunens bostadsförsörjningsprogram, som anger att fler bostäder behövs för att möta den växande befolkningens behov.

En effektiv markanvändning bidrar till större ytor för exempelvis utomhusvistelse vilket bedöms bidra till att uppfylla 31:a artikeln i barnkonventionen gällande barns rätt till lek, vila och fritid. Det har genomförts skuggstudier för området som visar hur den nya bebyggelsen påverkar solinstrålningen. Utifrån dessa studier bedöms planförslaget inte leda till oacceptabla nivåer av skuggning.

Räddningstjänsten har blivit informerade om granskning av planförslaget men har inte inkommit med några synpunkter.

Frågor om utveckling av angränsande områden hanteras i framtida planutredningar, där omfattning och bebyggelsestruktur fastställs utifrån gällande översiktsplaner och andra riktlinjer. Husby Klack och riksintresset för Skönberga kyrka gränsar inte till planområdet och påverkas därmed inte av planförslaget. Däremot är dessa rekreationsmiljöer viktiga för både befintliga och framtida boende inom planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller att planförslaget inte medför någon påtaglig skada på riksintresset E66. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen i Östergötland, som i både sitt samråd- och granskningsyttrande har konstaterat att riksintresset inte påverkas negativt.

Planförslagets innehåll har prövats utifrån platsens lämplighet, där en avvägning mellan olika intressen har gjorts. Förvaltningen har kommit fram till att högre bebyggelse är en lämplig lösning på den aktuella platsen.

Kommunala instanser

Teknik och kost

Vi vill framföra vikten av att dagvattenutredningen revideras utifrån de uppgifter som VA och Renhållningsenheten har fått fram i sin utredning och också framfört till samhällsbyggnadsnämnden i samrådsskedet, angående hur och i vilken riktning grundvattnet rör sig under detaljplaneområdet.



Kommentar: Dagvattenutredningen är endast ett planeringsunderlag utan juridisk bärighet. Efter samrådet har samhällsbyggnadsförvaltningen i planbeskrivningen redogjort för VA-enhetens egna utredningsresultat och integrerat den bild som visar grundvattnets riktning, vilken VA-enheten bifogade i sitt samrådsyttrande. Planförslaget har även kompletterats med information i planbeskrivningen om att det kan påverka grundvattnet. Med hänsyn till den kompletterande informationen efter samrådet och utredningens brist på juridisk bärighet bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte är nödvändigt att revidera utredningen.

Yttrande 1

Väldigt otydlig bild över vart nya byggnaden ska vara. Ni borde ha haft en tydlig bild på nuvarande byggnader och lagt till den nya på den bilden. Vi bor granne med Hjorten 1 (Adress XX) men vet inte ens om det kommer att påverka oss, hur lätt är det då att ha åsikter? Är det i början av hjorten 1, slutet, mitten? Ni skriver ju inte ens vart den ska vara, bara i hjorten 1 och delar av hjorten 2. Lite tydlighet i er formella skrift tack..

Kommentar: Förvaltningen tolkar att synpunkten är riktad till innehållet i granskningsutskicket som skickats till sakägare enligt fastighetsförteckningen. Syftet med granskningsbrevet är att kort informera om granskningen och hänvisa till var mer information om planförslaget finns tillgänglig. I brevet framgår det att det finns mer information att ta del av på www.soderkoping.se/hjorten1.mfl och på biblioteket Stinsen. Det finns även en QR-kod som kan skannas med en mobiltelefon för att komma direkt till planhandlingarna, vilka har varit publicerade på kommunens hemsida under hela granskningsperioden. För att förstå planförslaget i sin helhet behöver plankartan och planbeskrivningen läsas tillsammans.

Förvaltningen tar till sig inkommen synpunkt om innehållet i granskningsbrevet till framtida utskick.

Synpunkten har även besvarats till den mejl som synpunkten skickats ifrån den 17 januari 2025. I mejlet klargjordes vilket område som ansågs aktuellt för ny bebyggelse och att hela planförslaget fanns tillgängligt på kommunens hemsida. Det fanns även information om vart i planbeskrivningen medborgaren kunde läsa mer för att förstå i vilken del av området ny bebyggelse planeras. Utöver detta bifogades Figur 8 från sidan 9 i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Husens höjd orsakar en negativ miljöpåverkan på området.



- Bebyggelsens höjd strider mot översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad
- Revidering av dagvattenutredning
- Husens höjd medför påtaglig skada på riksintresset Söderköpings siluett och identitet.

Medverkande

Linnea Falk
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef