



PLANBESKRIVNING

DP 154



DETALJPLAN FÖR RÖNNEN 1 M.F.L., SÖDERKÖPING, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad: 2015-09-21

Godkänd för samråd: SBN 2015-11-24

Informationsmöte: 2016-03-09

Samrådstid: 2016-04-04 – 2016-04-29

Godkänd för granskning: SBN 2016-06-21

Granskningstid: 2016-07-18 – 2016-08-29

Antagen: SBN 2016-11-29

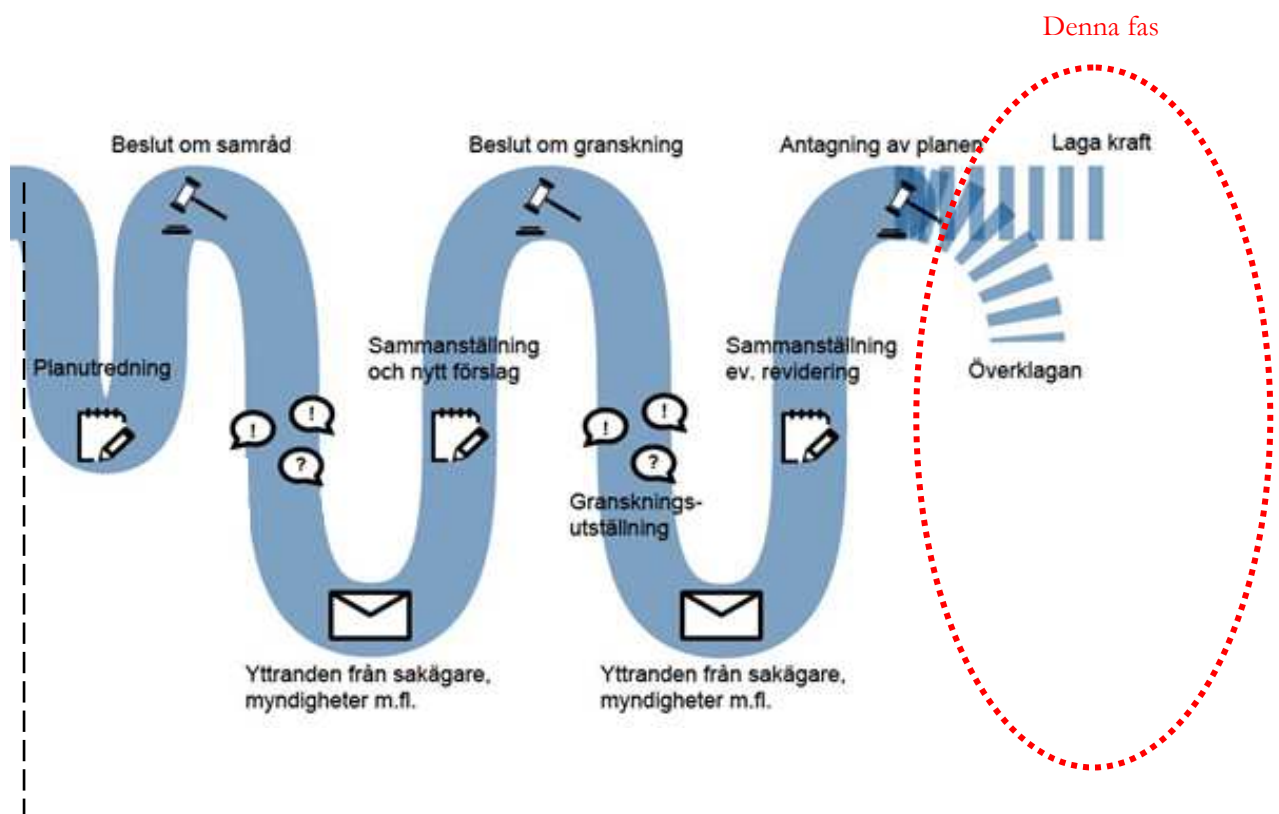
Laga kraft: 2017-01-04



Söderköpings kommun grundar sitt planeringsarbete på gällande översiktsplan. För att Söderköpings kommun ska kunna fortsätta att växa på ett långsiktigt hållbart sätt behöver nya bostäder tillskapas. Denna detaljplan skapar möjlighet till nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till service, kommersiellt utbud samt kollektivtrafik och bidrar på ett positivt sätt till ambitionen om hållbar utveckling.

Handlingar finns även på: [http://www.soderkoping.se/samhalle-
trafik/samhallsplanering/aktuell-planering/](http://www.soderkoping.se/samhalle-trafik/samhallsplanering/aktuell-planering/)

Ansvarig handläggare: Martin Larsheim, planarkitekt, tel. 0121-185 40

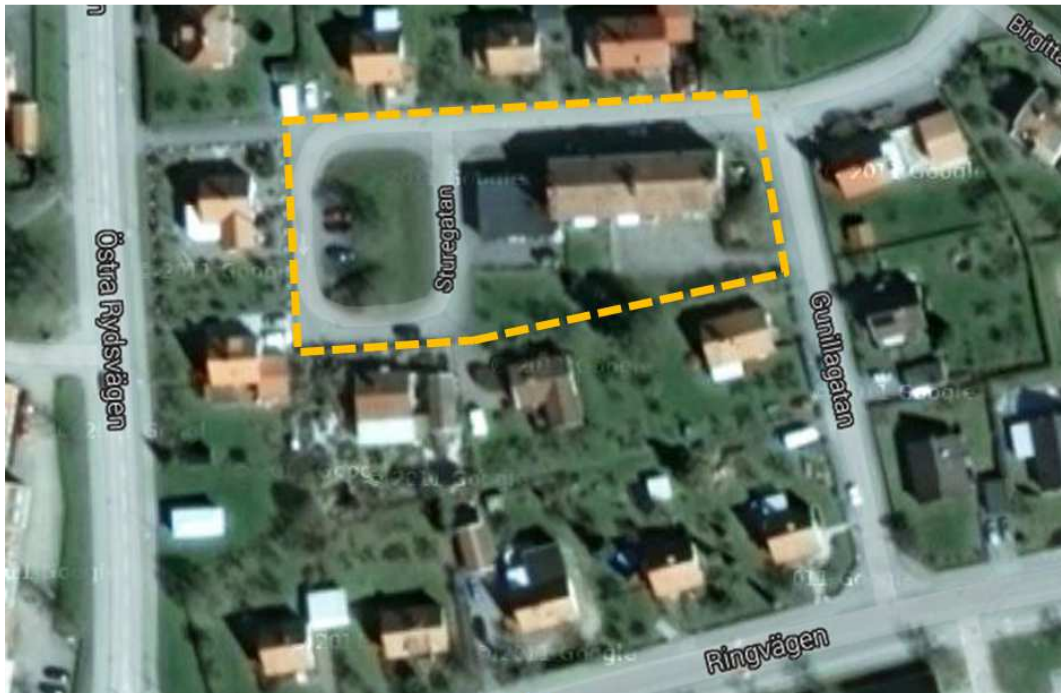


Planprocessen



SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

I ett förslag till ny detaljplan föreslås en komplettering av bebyggelsen i kv. Rönnen inom stadsdelen Egnahemsområdet, Söderköping. Planförslaget ska möjliggöra byggrätter för bostadsändamål genom förändrad markanvändning. Totalt bedöms fem lägenheter kunna inrymmas i projektet. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.



Flygbild med planområdet markerat.

Ärendets gång:

Beslut om att påbörja detaljplaneläggningen efter beviljat planbesked fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 31 mars 2015.

Beslut om samråd fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 24 november 2015.

Samråd av planförslaget pågick mellan 2016-04-04 – 2016-04-29.

Beslut om granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 21 juni 2016.

Granskning av planförslaget pågick mellan 2016-07-18 – 2016-08-29.



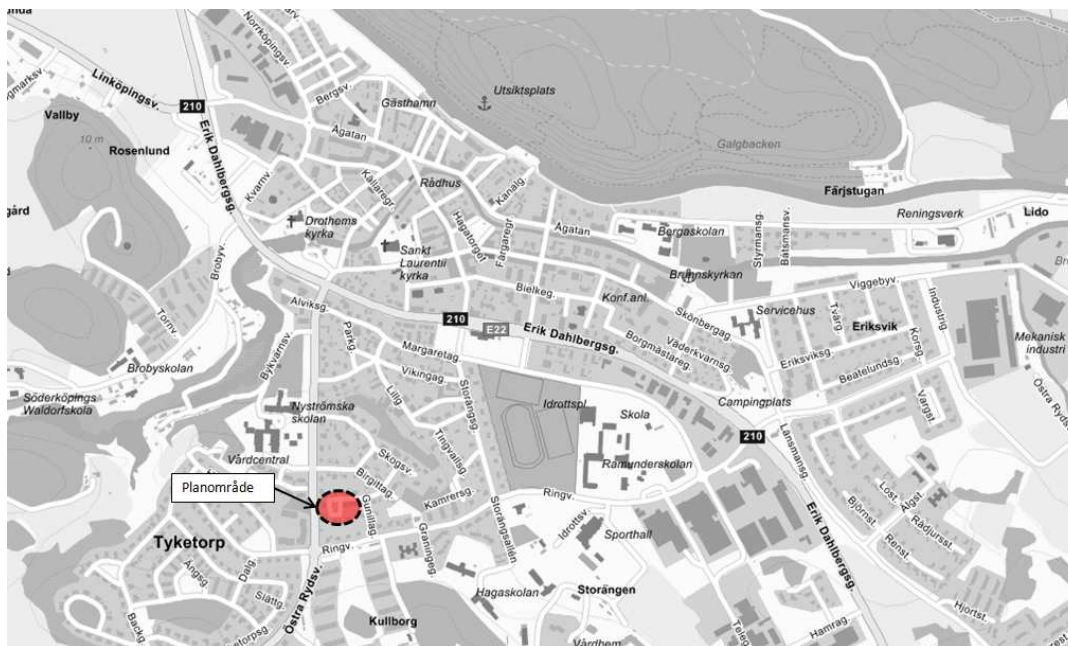
Beslut om antagande fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 29 november 2016.
Detaljplanen vann laga kraft 2017-01-04.

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Planarbetet genomförs med standardförfarande mot bakgrund av att åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Orienteringskarta med planområdet markerat.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål inom den vidbyggda delen av ett flerbostadshus inom fastigheten Rönnen 1, ändra högsta byggnadshöjd från 4,5 meter till 7,5 meter samt medge inredande av vindsutrymme för den berörda lokalen.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

3 kap - Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kap anges att mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning skall ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Planförslagets markanvändning bedöms som lämplig och planen bedöms inte påverka något riksintresseområde. Föreliggande detaljplan bedöms således ej strida mot 3 kap Miljöbalken.

4 kap - Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet

I 4 kap anges vissa områden i landet där särskilt stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område. Föreliggande detaljplan bedöms därför ej strida mot 4 kap Miljöbalken.

5 kap - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Flest miljökvalitetsnormer finns det för luftföroreningar utomhus. En utbyggnad av bostäder inom planområdet bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids. Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Egnahemsområdet, så låg att luftföroreningsnivåerna inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Således bedöms föreliggande detaljplan inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap i Miljöbalken.



PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget i stadsdelen Egnahemsområdet inom Söderköpings tätort.

Areal Planområdet omfattar ca 0,38 ha.

Planavgränsning Planområdet gränsar i norr till bostäder inom Kv Poppel, i öster till Gunillagatan, samt i söder och väster till bostäder inom Kv Rönnen.

Planområdet omfattar fastigheten Rönnen 1 samt del av fastigheten Söderköping 3:63.



Aktuellt planområde med avgränsning.

Markägoförhållanden Fastigheten Rönnen 1 är i privat ägo. Fastigheten Söderköping 3:63 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21.

Planförslagets huvudinriktning är bostadsutbyggnad och bedöms överensstämma med intentionerna i gällande

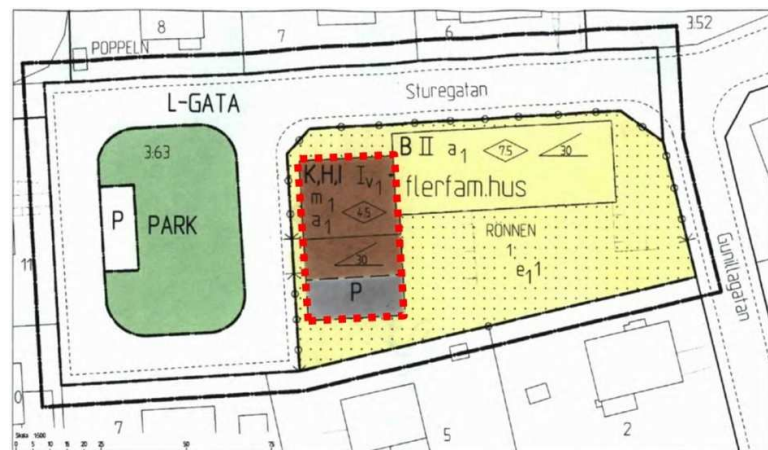


översiktsplan.

**Detaljplaner, förordnanden
m.m.**

Det aktuella området omfattas av detaljplan för Kv Rönnen 1, dp 86, 0582-P02/6, lagakraftvunnen 2001-07-09, som anger markanvändningen kontor, handel samt småindustri inom den vidbyggda delen av flerbostadshuset inom fastigheten Rönnen 1. Övrig markanvändning inom gällande detaljplan är bostäder, parkering, park och lokalgata. Genomförandetiden för detaljplanen sattes till 10 år och utgick 2011-07-09.

Planförslaget innebär att gällande detaljplan för Kv Rönnen 1 ersätts i sin helhet. Ändrad markanvändning kommer att ske inom område med användningen kontor, handel, småindustri samt parkering.



Utdrag ur gällande detaljplan för kv Rönnen 1.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

**Fornlämningar och
byggnadsminnen**

Några kända fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer inte inom planområdet. Om fornlämningsfynd påträffas vid schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i



Östergötland.

Behovsbedömning av MKB Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och därför krävs inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Se bifogad behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Inom planområdet förekommer en mindre parkyta med enstaka lövträd och buskvegetation.



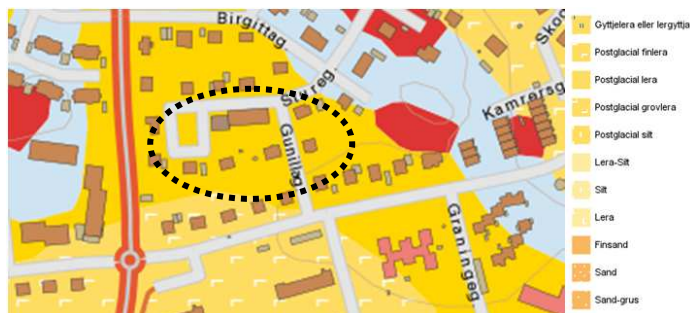
Bilden visar den parkmark som förekommer inom planområdet.

Parkytan bedöms inte hysa några värdefulla arter eller värdefulla livsmiljöer.

Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

Markens beskaffenhet

Inom planområdet utgörs jordarten av glacial lera, enligt uppgift från jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), se bild. Särskild geoteknisk utredning har inte utförts inom planområdet men grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara godtagbara.



Jordartskartan från SGU med planförslagets utbredning översiktligt markerat (orange färg markerar glacial lera).

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer överskrider i området i nuläget. Ändringen av områdets användning bedöms öka buller och luftutsläpp men inte till någon nivå där miljö kvalitetsnormer överskrider.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Radon

Området ligger inte inom riskområde för radon i mark eller vatten. Kompletterande markradonundersökningar kan trots detta behöva redovisas av byggherren i anslutning till bygglovprövning för nybyggnad av bostadshus.

Störningar (buller, lukt)

Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter. Trafikbuller kan öka marginellt i samband med fler bostäder och aktiviteter i området.

Risk och säkerhet

Bedömningen av risknivån är att inga riskreducerande åtgärder bedöms erforderliga med anledning av föreslagen



nybyggnation.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom den västra delen av planområdet förekommer ett flerbostadshus från 1950-talet med vidbyggd lokal i en våning med användningen kontor, handel och småindustri (f.d. bageri).



Vy från Sturegatan med den vidbyggda lokalen i förgrunden och flerbostadshuset i bakgrunden.

Inom planområdet innebär planförslaget ändrad markanvändning från den gällande markanvändningen kontor, handel, småindustri samt parkering till att upplåta den berörda ytan för bostadsändamål.

I anslutning till planområdet förekommer småhusbebyggelse. Anslutande småhusbebyggelse tillkom under 1950-1970-talet. Planförslaget innebär en komplettering av denna bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Övrig bebyggelse

Planområdet gränsar till befintlig småhusbebyggelse.



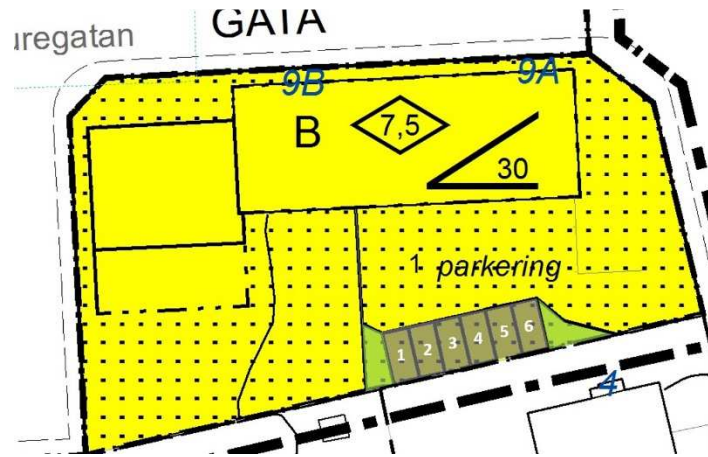
Offentlig service	Skola, förskola samt äldreboende finns i anslutning till planområdet.
Kommersiell service	Närmaste handelscentrum finns inom ett avstånd av cirka 1 km från planområdet.
Gestaltning	Nya byggnadstillskott i området föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse i färg, skala och formspråk.
Tillgänglighet	Tillgänglighet ska bevakas vid kommande bygglovsprövning.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö	Möjlighet till friytor finns i angränsande parkområden.
---------------------------------------	---

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät	Planområdet är beläget i anslutning till Sturegatan och Gunillagatan.
Gång- och cykeltrafik	Gång- och cykelbana finns utbyggd längs Östra Rydsvägen i anslutning till planområdet.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats är belägen vid Ringvägen i anslutning till planområdet.
Parkering	Inom planområdet förekommer befintlig parkeringsyta (fem parkeringsplatser) i anslutning till Kv Rönnen. Parkering ska anordnas inom kvartersmark (tomtmark).



Illustrationen visar förslag på parkeringslösning inom fastigheten Rönnen 1.

Angöring, utfart

Planområdet angörs från Ringvägen via Gunillagatan och Sturegatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, avfall

Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomtmark.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av de nya bostäderna torde i första hand komma att ske med individuell lösning.

El, bredband och tele

Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet.



SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet Området ska vara tillgängligt även för dem med nedsatt rörelseförmåga.

Barnperspektivet Någon lekutrustning föreslås inte inom planområdet, dock finns plats för lek inom närbelägna parkytor.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Samråd: 2016-04-04 – 2016-04-29
Granskning: 2016-07-18 – 2016-08-29
Antagande: 2016-11-29 Laga kraft: 2017-01-04

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata, park, parkering) inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Planförslaget föranleder ingen ny fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnader för detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal.

Inlösen, ersättning Inlösen av mark är inte aktuellt. Ersättning är heller inte aktuellt.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Överensstämmelse ÖP** Planförslaget huvudinriktning är bostadsutbyggnad och bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.
- Miljökonsekvenser** Planområdet berör inga naturvärden som är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.
- Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Egnahemsområdet, så låg att luftföroreningsnivåerna inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormerna.
- Sociala konsekvenser** Allmänhetens tillgång till området säkras genom att kommunen är huvudman för gata, park och parkering inom planområdet.
- Fastighetskonsekvenser** Planförslaget föranleder ingen ny fastighetsbildning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Larsheim

Planarkitekt

Rein Martinsson

Stadsarkitekt



BILAGA BEHOVSBEDÖMNING

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning samt för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

CHECKLISTA

Behovsbedömning	Ja/Nej	Kommentar
Måluppfyllelse: Strider planen mot ...? <ul style="list-style-type: none">– Gällande planer och program– Miljömål (nationella och lokala)– Riksintressen (se även Naturvård, Kulturmiljö och Friluftsliv)	Nej	
Påverkas landskapsbild (stadsbild, landskapsbild)? <ul style="list-style-type: none">– In- och utblickar– Historiska samband	Ja	Stadsbilden kommer att påverkas av åtgärden i samband med att högsta byggnadshöjd ändras från 4,5 meter till 7,5 meter för den vidbyggda delen av det berörda flerbostadshuset inom Rönnen 1. Åtgärden bedöms inte störa helhetsintrycket av området.
Påverkas naturmiljö/naturvård (inkl biologisk mångfald)? <ul style="list-style-type: none">– Riksintresse för naturvård– Natura 2000-område– Naturreservat/Naturskydd– Strandskydd– Rödlistade arter– Annan värdefull natur	Nej	



Påverkas rekreation och friluftsliv? – Riksintresse för friluftsliv – Befolkning – Grönstruktur	Nej	
Påverkas kulturmiljö/kulturarv? – Riksintresse för kulturmiljö – Kulturresevat – Fornminne – Byggnadsminne – Kulturminnesvård – Annan värdefull kulturmiljö	Nej	
<p>OBS! Om Natura 2000-område påverkas, eller risk finns för påtaglig skada eller påverkan på skyddad natur t ex riksintresse för naturvård eller strandskydd, uppstår alltid betydande miljöpåverkan!</p> <p>OBS! Om planområdet tas i anspråk för verksamhet som ska tillståndsbedömas enligt miljöbalken, uppstår alltid betydande miljöpåverkan!</p>		
Påverkas omgivande miljö? – Mark – Luft – Vatten – Klimat	Nej	
Motverkar planen hushållning av naturresurser och andra resurser? – Mark, vatten, materiella resurser m m – Transporter, kommunikationer, energi m m	Nej	
Finns risker för hälsa och säkerhet, uppstår störningar från omgivningen eller ger planen upphov till störningar?	Nej	Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter. Trafikbuller kan öka marginellt i samband med fler bostäder



<ul style="list-style-type: none">- Buller/vibrationer- Föroreningar (mark, luft, vatten)- Överskrids miljö kvalitetsnormer?		<p>och aktiviteter i området.</p> <p>Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Egnahemsområdet, så låg att luftföroreningsnivåerna inte bedöms överskrida miljö kvalitetsnormerna.</p>
Finns det risker för...?	Nej	
<ul style="list-style-type: none">- Översvämning- Erosion		
Samlad bedömning: Kommer planen att leda till betydande miljöpåverkan?	Nej	Planen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Således upprättas ingen Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).