



Plan & bygg

Martin Larsheim

## Detaljplan för del av Skönberga-Husby 11:83 och del av Högby 1:108, Söderköping, granskningsutlåtande

Granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ har genomförts under perioden 2017-07-17 – 2017-08-08.

### Beslut

Beslut om granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 25 oktober 2016.

### Förteckning över samrådsparter och inkomna yttranden:

Remissinstanser	Inkom datum
Länsstyrelsen	2017-08-17
Lantmäteriet	2017-08-10
Räddningstjänsten Östra Götaland	2017-07-31
E.on Elnät	2017-07-21
E.on Värme	2017-07-28
Skanova	2017-07-17

Yttranden från sakägare	Fastighet	Inkom datum
Sakägare 1	Xxxxxxx	2017-08-02
Sakägare 2	Xxxxxxx	2017-08-02
Sakägare 3	Xxxxxxx	2017-08-02
Sakägare 4	Xxxxxxx	2017-08-07
Sakägare 5	Xxxxxxx	2017-08-08
Sakägare 6	Xxxxxxx	2017-08-08

Yttranden från ej sakägare	Fastighet	Inkom datum
Ej sakägare 1	Xxxxxxx	2017-08-08



**Redogörelse för inkomna yttranden och kommentarer till dessa:**

**Länsstyrelsen**

”Kontroll enligt kap 11 PBL

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget med avseende på de frågor som Länsstyrelsen särskilt har att bevaka enligt 11 kap 10§ Plan-och bygglagen.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

**Lantmäteriet**

”Lantmäteriet har tagit del av planhandlingar tillhörande rubricerat ärende och har ingen erinran att framföra.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

**Räddningstjänsten Östra Götaland**

”Räddningstjänsten har ingen erinran utan tillstyrker planen i nuvarande utformning.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

**E.on Elnät**

”E.on Elnät har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

**E.on Värme**

”E.on Värme har tagit del av planhandlingarna och vill informera om vårt intresse och möjlighet att erbjuda miljövänlig fjärrvärme till området. Vi vill i ett så tidigt skede som möjligt fånga upp aktuella exploateringsområden för att på bästa sätt kunna bidra till Söderköpings hållbara samhällsutveckling.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

**Skanova**

”TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande: Skanovas teleanläggningar berörs i mindre omfattning av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.”

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*



### Sakägare 1

”Jag saknar områden för underjordiska ledningar på planerad fastighet mellan Skogshemsvägen och Högby 1:123 och 1:122 i Skogshem. Bifogar en bild där jag har markerat fiberkabelns dragning såsom jag minns den. Orangemarkerat område utanför min fastighet Xxxx vet jag med säkerhet stämmer men bedömt är området korrekt ända bort till anslutningspunkten till 1:122 i hörnet mellan 1:122 och Motionären 1 och 2 där fiberanslutningskabeln sticker upp ur marken. Minnesbilden är inte helt säker avseende dragningen över fältet men jag hoppas att ni har en ledningskarta som visar exakt hur den ligger. Min minnesbild är dock såsom jag har markerat, att fiberkabel inte grävdes ner i kanten runt, utan tvärs över fältet. Det är viktigt för mig att jag i god tid får veta om den ska flyttas eftersom jag är beroende av uppkopplingen i mitt arbete och inte kan planera för avbrottet annars.”

### Kommentar:

*Synpunkten noteras. Befintlig optokabel behöver omlokaliseras med anledning av planerad byggnation.*

### Sakägare 2

”Enligt granskningshandlingarna är det möjligt att bebygga övre delen med par-, rad- eller kedjehus. Det står att "det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området". Ska vi känna nybyggnationen som ett positivt tillskott bör det nya området harmonisera med nuvarande byggnation, dvs friliggande villor. Par-, rad- eller kedjehus innebär för oss längs Skogshemsvägen att trafiken ökar betydligt för att majoriteten av de tillkommande hushållen kommer att behöva 2 bilar. Den ökande trafikmängden och fler människor i rörelse i närområdet borde påverka de boende på LSS-boendet i Skogshem negativt. Vi antar att man från början byggde detta med tanke på att de boende skulle få lugn och ro. I kvarteret Motionären bor det ett flertal barnfamiljer, man kan också anta att barnfamiljer kommer att flytta in i den tillkommande bebyggelsen. I och med att det inte finns en kombinerad gång- och cykelväg längs Skogshemsvägen kommer redan idag barn cyklandes på vägen. Att då kraftigt öka antalet bostäder längst upp på Skogshemsvägen innebär en ökad risk för kollisioner mellan barn och bilar.”

### Kommentar:

*Vid framtagandet av planförslaget har stor hänsyn tagits till att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till skala och utformning till platsens specifika förutsättningar. De tillkommande byggrätterna har anpassats till befintlig bebyggelse avseende ett för området lämplig högsta byggnadshöjd. Inom planförslagets östra del eftersträvas en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen. Det är således samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget möjliggör en bebyggelse vars placering och utformning är lämplig och anpassad utifrån områdets förutsättningar.*



*Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen, i relation till nuvarande låga trafikmängder i Skogshem, bedöms endast medföra en marginell ökning av fordonsrörelserna i området. Bostäder beräknas generera mellan 4-6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform. Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5-6 medan exempelvis flerbostadshus beräknas alstra 4-5 resor/lägenhet. Antalet resor är också beroende av belägenhet, i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Skogshem är beläget i direkt anslutning till Söderköpings tätort och är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Ett tillskott med ett 15-tal tomter för småhusbebyggelse bedöms således endast innebära en mindre trafikökning i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms, beroende på upplåtelseform, medföra mellan ca 60-90 fordonsrörelser per dygn. Flertalet av fordonen har sin angöring i direkt anslutning till bostadshuset, vilket innebär att denna trafik inte behöver ta sig inom övriga bostadsområdet i Skogshem och bör därmed ge en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen ser ingen motsättning i att LSS-boendet integreras i bostadsbebyggelsestrukturen till följd av ett genomförande av planförslaget. Förutsättningarna för verksamhetens bedrivande bedöms heller inte påverkas av planförslaget.*

### **Sakägare 3**

”Vill härmed framlägga synpunkter på granskningshandling daterad 2017-07-10 där jag emotsätter mig planen gällande möjlighet för byggnation av flerfamiljshus i del av Skönberga -Husby 11:83.

#### **1. Flerfamiljshus**

Enligt utsänd granskningshandling är det möjligt att bebygga övre delen med par-, rad- eller kedjehus, något som jag inte ser harmoniserar med övrig bebyggelse i området, dvs friliggande villor.

1A: Jag yrkar på att planförslaget i granskningshandlingen justeras till att endast tillåta enfamiljshus.

#### **2. Trafikmängd inom området**

Utöver icke harmonisering med övrig bebyggelse, så medför den ökade mängden hushåll flerbostadshus ger att trafikmängden i området ökar dramatiskt. Skogshem ligger placerat avses från övriga tätorten Söderköping vilket gör att majoriteten av hushållen innehar två bilar för att få vardags pusslet fungera, flerbostadshus kommer medföra en ökning med minst 9 och upp till 20 fordon mot om området skulle bebyggas med enfamiljshus. Dessa fordon skall varje dag minst 2 gånger passera utmed Skogshemsvägen, och utöver dessa tillkommande trafik utgörande besökande. Den ökande trafikmängden kommer kraftigt försämra boendekvaliteten för hushållen utmed Skogshemsvägen. Den ökade trafikmängden samt med ökade andelen människor i rörelse genom flerbostadshus i närområdet påverkar med stor sannolikhet även verksamheten negativt på det LSS-boende som är förlagt i Skogshem. Vi som bott en längre tid i området har fått information om att lugn och ro är en viktig faktor för dessa boende vilket jag anser man även fortsättningsvis ska ta hänsyn till.



2A: Utifrån den negativa påverkan ökad trafikmängd medför i området yrkar jag på att planförslaget i granskningshandlingen justeras till att endast tillåta enfamiljshus.”

**Kommentar:**

*Inom planförslagets östra del eftersträvas en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse. Vid framtagandet av planförslaget har stor hänsyn tagits till att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till skala och utformning till platsens specifika förutsättningar. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen. Det är således samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget möjliggör en bebyggelse vars placering och utformning är lämplig och anpassad utifrån områdets förutsättningar.*

*Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen, i relation till nuvarande låga trafikmängder i Skogshem, bedöms endast medföra en marginell ökning av fordonsrörelserna i området. Bostäder beräknas generera mellan 4-6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform. Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5-6 medan exempelvis flerbostadshus beräknas alstra 4-5 resor/lägenhet. Antalet resor är också beroende av belägenhet, i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Skogshem är beläget i direkt anslutning till Söderköpings tätort och är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Ett tillskott med ett 15-tal tomter för småhusbebyggelse bedöms således endast innebära en mindre trafikökning i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms, beroende på upplåtelseform, medföra mellan ca 60-90 fordonsrörelser per dygn. Flertalet av fordonen har sin angöring i direkt anslutning till bostadshuset, vilket innebär att denna trafik inte behöver ta sig inom övriga bostadsområdet i Skogshem och bör därmed ge en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen ser ingen motsättning i att LSS-boendet integreras i bostadsbebyggelsestrukturen till följd av ett genomförande av planförslaget. Förutsättningarna för verksamhetens bedrivande bedöms heller inte påverkas av planförslaget.*

**Sakägare 4**

”Allmänt

Först och främst vill vi framföra att den del av planförslaget (västra) som berör oss mest har vi tack vare påskrivet markköpsavtal inga kommentarer på.

Planförslagets östra del

Däremot gällande planförslaget östra del har vi följande kommentarer:

- Kombinationen 6,0 meter i byggnadshöjd och radhus med tomtstorlek på 250 kvm gör att det teoretiskt går att bygga ca 40 st radhuslägenheter med en genomsnittlig boyta på ca 170 m<sup>2</sup> per lägenhet (i 2,5 plan) och en totalhöjd på ca 11 meter.



- Vi förstår argumentet att en detaljplan inte ska vara för "begränsande" men i det här läget väldigt nära LSS-boendet och i direkt anslutning till befintligt villaområde så kan en så här "fri" detaljplan vara en katastrof.
- 40 hushåll kan teoretiskt innebära ytterligare uppemot 160 personer och 80 bilar: En sådan ökning blir en enorm belastning på Skogshemsvägen och vägen förbi stallet som redan idag är riktigt farlig.
- Vi har svårt att se att LSS-boendet kan acceptera radhus i 3 plan (11 meter höga) som närmaste grannar, vilket denna plan tillåter. Det enda logiska är att fortsätta med samma detaljplanebegränsningar som villaområdet i övrigt har d.v.s.
  - Friliggande villor
  - Minsta fastighetstorlek 1100 kvm
  - Max 5,5 meter i byggnadshöjd
  - Max 2 plan”

#### **Kommentar:**

*Inom planförslagets östra del eftersträvas en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse. Vid framtagandet av planförslaget har stor hänsyn tagits till att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till skala och utformning till platsens specifika förutsättningar. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen. Det är således samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget möjliggör en bebyggelse vars placering och utformning är lämplig och anpassad utifrån områdets förutsättningar.*

*Beroende på utförande så är vanligt förekommande totalhöjder för exempelvis radhus, utgående från 6,0 meters högsta byggnadshöjd och max 27 graders takvinkel, totalhöjder mellan 7,25 – 8,5 meter. Om radhus uppförs så kan teoretiskt 24 st lägenheter inrymmas inom det östra planområdet.*

*Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen, i relation till nuvarande låga trafikmängder i Skogshem, bedöms endast medföra en marginell ökning av fordonsrörelserna i området. Gällande den östra delen av planområdet, om 24 radhuslägenheter skulle uppföras, medföra ett teoretiskt tillskott av mellan 96-120 fordonsrörelser per dygn, således endast en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen ser ingen motsättning i att LSS-boendet integreras i bostadsbebyggelsestrukturen till följd av ett genomförande av planförslaget. Förutsättningarna för verksamhetens bedrivande bedöms heller inte påverkas av planförslaget.*



## Sakägare 5

"Våra synpunkter gäller den östra delen av detaljplanen där bygghöjd och fastighetsutformningen är alltför vaga i liggande förslag. Man har sagt att det är så man gör idag men det innebär i detta fall en stor risk att tomterna bebyggs med radhus och resultatet blir en mycket negativ inverkan på området.

Området Skogshem ligger en bit utanför stadskärnan med ca 1,5 km till närmaste busshållplats och ca 2,5 km till närmaste service och affärer. Att bo här är att ha en önskan om att bo i ett lugnt område med generösa tomter och det vore oerhört trångsynt och hänsynslöst till befintliga fastighetsägare att förändra områdets karaktär av ekonomiska skäl genom att bygga radhus/parhus. Kommunen har även brist på tomter för friliggande villor vilket passar utmärkt in i Skogshems läge och karaktär.

## Utformning/utnyttjandegrad

Man menar i granskningshandlingens sammanfattning sid 3: "att den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till befintlig omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området". I granskningshandlingens checklista sid 28 skriver man även "att tillkommande byggnader föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse i färg, skala och formspråk". Planförslagets karta visar att det finns möjlighet att, utöver friliggande villor bygga radhus/parhus/kedjehus. Om nybyggnationen ska överensstämma med ovanstående beskrivning att harmoniera" i färg, skala och formspråk" samt att" det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området" är det endast friliggande villor som kan vara aktuellt.

## Natur

Området på ängen i öster har idag flera diken som kommer försvinna vid byggnation. Alla diken som idag har högt vattenstånd vid regniga perioder. Man skriver i granskningshandlingens sid 10-12 att dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt, att man bör säkerställa avrinningen från skogsmarken vid ängen, att man bör belägga parkeringsytor och garageuppfarter med genomsläpplig beläggning, regntunnor m.m. Även detta bör vara en god anledning att hålla nere antalet bostäder till det minimala, dvs. endast friliggande villor. I samband med tillkomsten av "vår" del behövde man dessutom anlägga ytterligare en pumpstation pga. att vattentrycket blev extremt lågt. I granskningshandlingens sid 9 framgår att man föreslår "lätta 1-2 plans byggnader i förslagsvis trä". Detta bör även vara ett rimligt antagande att friliggande villor bedöms vara det bästa att bebygga på den här marken.

## Trafiksäkerhet

Skogshemsvägen är en mindre villagata med vändplan. Så gott som samtliga hushåll med 2 vuxna har 2 bilar. Att bebygga ängen i öster med t.ex. radhus/parhus skulle kunna innebära en väsentlig ökning av bilar som ska trafikera gatan dagligen. Enligt utsänd samrådsredogörelse, sid 41 besvarar kommunen vår gemensamma skrivelse att "Det befintliga gatunätet (Skogshemsvägen) i området bedöms vara tillräckligt dimensionerat för att klara en ökad belastning i form av sex tillkommande bostads tomter och den marginella ökning av trafikflöden som blir en konsekvens av nybyggnation i området." Enligt liggande planförslag kan det i teorin innebära många fler bostäder än sex om man bebygger tomter



med radhus/parhus. Trafikhinder och sänkt hastighet (idag är det 30km/h) är inte en lösning. Albogastallets läge är en flaskhals idag och väsentlig trafikfara för alla barn/ungdomar och djur som dagligen rör sig över vägen. Så länge stallet står kvar finns inte möjlighet att utöka antalet bostäder något väsentligt p.g.a. samtliga måste passera över stallplanen som är integrerad med vägen. I våra tidigare synpunkter på trafiken har kommunen besvarat synpunkterna om trafiken med kommentar om bullernivå, det är inte det saken gäller utan trafiksäkerhet -här bor många mindre barn som leker på gatan.

#### Sammanfattning synpunkter

Begränsa hustyperna för hela området till friliggande villor, m.a.o. ta bort helt parhus/radhus/kedjehus under Utnyttjandegrad. Ängen i öster med max bygghöjd 5,5 m och max 2 plan samt minsta fastighetsstorlek 1100 kvm.”

#### **Kommentar:**

*Inom planförslagets östra del eftersträvas en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse. Vid framtagandet av planförslaget har stor hänsyn tagits till att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till skala och utformning till platsens specifika förutsättningar. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen. Det är således samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget möjliggör en bebyggelse vars placering och utformning är lämplig och anpassad utifrån områdets förutsättningar.*

*Aspekter rörande förändrat klimat, ökad årsmedelnederbörd, dagvattenhantering etc. behandlas mer ingående i den dagvattenutredning som biläggs planförslaget. Vidare har samhällsbyggnadsförvaltningen beställt en översvämningsmodellering avseende 100-årsflöde (hundraårsregn) med klimatfaktor vilken påvisar att förutsättningarna för planområdet att hantera ökade nederbördsmängder och få en fungerande dagvattenhantering inom området bedöms som gynnsamma.*

*Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen, i relation till nuvarande låga trafikmängder i Skogshem, bedöms endast medföra en marginell ökning av fordonsrörelserna i området. Bostäder beräknas generera mellan 4-6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform. Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5-6 medan exempelvis flerbostadshus beräknas alstra 4-5 resor/lägenhet. Antalet resor är också beroende av belägenhet, i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Skogshem är beläget i direkt anslutning till Söderköpings tätort och är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Ett tillskott med ett 15-tal tomter för småbusbebyggelse bedöms således endast innebära en mindre trafikökning i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms, beroende på upplåtelseform, medföra mellan ca 60-90 fordonsrörelser per dygn. Flertalet av fordonen har sin angöring i direkt anslutning till bostadshuset, vilket innebär att denna trafik inte*





*behöver ta sig inom övriga bostadsområdet i Skogshem och bör därmed ge en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.*

### Sakägare 6

”Det är med förvåning som vi nu ser att planförslaget kommit vidare till granskning. Under möte mellan områdets representanter och samhällsbyggnadsnämndens presidie i februari 2016 framgick tydligt att planarbetet skulle tas om från början. Det ursprungliga samrådsförslaget kunde mest ses som ett aggressivt förhandlingsutkast utan rimlig verklighetsförankring och samrådsförfarandet hade också stora brister. Samrådsförfarandet inleddes med ett "samrådsmöte" utan politisk närvaro eller dialog. Vidare var sakägarantalet för litet vilket kommunen tidvis skyllde på Lantmäteriet. Samrådstiden förlängdes pga denna röra men samtliga sakägare inbjöds tex inte till "samrådsmötet" pga dessa handläggningsbrister.

Ett mycket välbesökt och bra dialogmöte hölls på Nyströmska skolan hösten 2016. Där redovisades och diskuterades hur man på ett positivt sätt kan genomföra förtätning. De två viktigaste delarna som vi fick med oss därifrån var medborgardialog och det man kallade "ett områdes DNA". Områdets DNA beskrevs som det positiva som utmärker ett område och som man vill bevara eller utveckla. I en bra medborgardialog, som det gavs flera praktiska exempel på hur den kunde gå till, kartlades dessa positiva egenskaper för området och det var sedan därifrån planerna utvecklades. Tyvärr känns det som att den plan som nu ska granskas har tagits fram helt utan dessa tankebanor och metoder. Planarbetet, som det har bedrivits i detta fall hittills, har mer grundat sig på vad som är fysiskt och juridiskt möjligt, mer än vad som är lämpligt, efterfrågat, genomtänkt och bra.

### Området karaktär

Trots en del positiva förändring sedan samrådsversionen finns det mycket kvar som gör att områdets karaktär allt för mycket påverkas. Det förefaller som det fortfarande är tänkt att radhus, parhus och kedjehus ska kunna byggas i områdets nordöstra del. Att lägga den typen av bebyggelse i direkt anslutning till ett befintligt villaområde gör att området alltför mycket ändrar karaktär. Som många av samrådsynpunkttema pekade på är det ursprungliga områdets luftighet och närhet till natur som gör att flera fastighetsägare sökt sig till Söderköping från mer tätbefolkade områden. Förtätning kan behövas men måste då också ske med respekt och hänsyn till de som ursprungligen bosatte sig där. Som kommuninvånare bör man kunna lita på att det område man bosätter sig i inte totalt ändrar karaktär. Det är vad som skulle ske här om man i direkt anslutning till befintlig bebyggelse trycker in radhus, parhus eller kedjehus. Skogshemsområdet präglas i nuläget av en stillsam atmosfär och ett lugn. Det finns skäl att anta att med en tredubbling av antalet familjer i området östra del kommer ökad biltrafik och det ökade antalet personer i rörelse att medföra en betydligt rörigare atmosfär med ökad ljudnivå. Detta är synpunkter som kraftfullt påpekats under samrådet men som inte bemötts med mer än följande floskel: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagna bestämmelser avseende utnyttjandegrad och utformning av den planerade bebyggelsen enligt planförslaget är lämpliga utifrån områdets beskaffenhet och förutsättningar. Vidare bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som ett lämpligt tillskott till den befintliga bebyggelsen i området och att det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt



tillskott i området. Vi kan inte dela denna bedömning så länge som det är annat än friliggande enfamiljshus som byggs. Vidare delar vi inte bedömningen att det finns goda förutsättningar för att det med utformningen skulle gå att göra så att tillskottet upplevs som positivt. Det finns inget i samrådsredogörelsen eller i planen som förklarar vad denna godtyckliga bedömning grundar sig på eller hur det skulle gå till eller se ut. Vad som ytterligare talar för att området drastiskt kommer att ändra karaktär är att det både i planen, samrådsredogörelsen och i dialog nämns att utbyggnaden kan komma att göras av exploatör. Det talar för att utformningen kommer att upplevas som massproduktion. Vidare talar det för att tomterna görs så små som möjligt vilket ytterligare pekar mot tätt byggande i det område som brukar beskrivas som ett område med generösa tomtstorlekar.

Nödvändiga förändringar:

- Ändra plan, inkl. plankarta så att endast friliggande villor får byggas i alla delar av planområdet.
- Ta bort skrivningar om exploatör i planen.
- Vidta åtgärder utöver planarbetet för att tilldela tomter i det nyplanerade området till de privatpersoner som står i kommunens tomtkö istället för försäljning till exploatör.
- Ta fram en policy för hur förtätning får gå till i kommunen, grundat på en ordentlig medborgardialog så att inte några enskilda tjänstemän får härja fritt och så att kommuninvånarna vet vad man kan förvänta sig.

Otydlighet i vad som får och kommer att byggas

På fler ställen beskrivs denna plan som att det handlar om att "ett 15-tal tomter" tillkommer. Vidare beskrivs i samrådsredogörelsen på flera ställen avseende ökad trafikmängd på Skogshemsvägen att den "klara en ökad belastning i form av sex tillkommande bostadstomter". I dagvattenutredningen görs beräkningarna på tomtstorlekar över 1000 m<sup>2</sup>. Detta går inte ihop med plankartan där det inte finns någon styrning på att det är friliggande villor som ska byggas överallt. Tvärtom framstår det som att det skulle vara tillåtet att bygga bl a radhus med en tomtstorlek på minst 250m<sup>2</sup>. I ett värsta scenario innebär det att uppemot ett 25-tal bostäder skulle kunna byggas enbart i planområdets nordöstra del. Risken för detta värsta scenario ökar avsevärt i och med att man på flera sätt antyder att utbyggnaden ska ske genom en entreprenör som man kan anta vill bygga maximalt. Någonting går uppenbarligen inte hop här. Antingen försöker man skönmåla vad det är man försöker åstadkomma eller så finns brister i granskningskartan. I det första fallet stämmer då inte många av de svar man givit under processens gång och även utredningar har gjorts med fel ingångsvärden.

Nödvändiga förändringar:

- Tydliggör i plankartan att det är friliggande villor som avses i hela planområdet, även i den nordöstra delen.

Felaktighet i checklista

Som bilaga i granskningshandlingen finns en checklista. Det finns en kontrollfråga avseende om planen motverkar hushållning av naturresurser och andra resurser. Där står ett felaktigt "Nej". Detta är fel då det ökade transportbehovet kommer att ianspråkta



onödigt mycket resurser eftersom bil är det enda rimliga transportmedlet som kan användas då området ligger långt ifrån all samhällsservice (utom möjligen dagis) och publika kommunikationer. Detta är även upptaget under samrådet men det har avfärdats i samrådsredogörelsen med att det kan skapa ett förbättrat underlag för vis samhällsservice; förskola, turtäthet bussar och vägstandard. De delar av samhällsservicen som tas upp är en mycket liten del av vad en normalfamilj har behov av. Närhet till affärer samt allmänna kommunikationer för att kunna ta sig till arbete och skola är vad som framförallt behövs. Ökad turtäthet hjälper föga om det inte finns någon hållplats i närheten. Vidare kan vi inte se att det i någon planering eller plan från kommunen kommer att byggas något handelscentrum närmare än nuvarande. Slutsatsen blir att man skapar ett utökat behov av bilåkande i onödan genom att börja förtätningen i stadens absoluta ytterkant där huvuddelen av nödvändig samhällsservice saknas under överskådlig tid. Ytterligare resurser som förslaget motverkar hushållning av är trafiksäkerhet och buller även lokalt. Såsom påpekas ovan råder oklarhet om vad som kommer att få byggas i områdets nordöstra del. Om det som tas upp som värsta scenario ovan skulle inträffa innebär det att man längs in på en väg lägger den mest tätbefolkade delen. Detta har också framkommit under samrådet men avfärdas med att inga riktlinjer eller lagkrav överskrids. Synpunkterna handlar inte om överskridna gränser utan det uppenbart onödiga och olämpliga i att lägga den mest tätbefolkade delen längst in i ett befintligt villaområde.

#### Nödvändiga förändringar:

- Ändra checklistans svar till "Ja" och beskriv hur biltransportbehovet ökar onödigt mycket pga att man börjar med att förtäta i stadens absoluta ytterkant, långt från befintlig service. Beskriv vidare hur resurserna buller och trafiksäkerhet lokalt ökar onödigt mycket.
- Gör vad som går i befintligt planarbete för att minska antalet familjer genom att göra större tomter och det framförallt genom att endast tillåta friliggande enfamiljshus.

#### Solljus

Det har tidigt ifrågasatts om alla föreslagna tomter får tillräckligt med solljus. Någon form av "solstudie" har då genomförts, oklart av vem. Den har av flera ifrågasatts i samrådssynpunkterna som felaktig, orimlig och för att inte avspegla verkligheten. Som grund för dessa synpunkter finns verkliga observationer vid relevanta tider och datum. Detta hanteras i samrådsredogörelsen genom att upprepa att det är en modell som visar en förenklad bild av verkligheten och baserat på detta gör samhällsbyggnadsförvaltningen helt utan motiv bedömningen att planområdet uppfyller riktlinjerna för soltimmar. Detta är oseriöst och nonchalant. Finns det ett bättre underlag är det detta man bör använda. Man skulle också kunna tänka sig att man gör en mer seriös solutredning. I vilket fall som helst bör man motivera den bedömning som görs. Kommunens argumentation utgår också ifrån den absoluta miniminivån i de riktlinjer som finns. Skulle alla andra faktorer i övrigt vara perfekta kanske man skulle kunna tillåta sig att gå ner till en miniminivå. Så är inte fallet. Det finns många övriga synpunkter som talar för att det är olämpligt med ny bebyggelse i områdets sydvästra del: Störande insyn för befintliga bebyggelsen, mycket genomfartstrafik på vägen utanför området, troligtvis mycket nära ny E22. Detta tillsammans med mer generella faktorer som gäller för hela området såsom att det blir många fler bilar som bidrar med negativa miljöeffekter och försämrade



trafiksäkerhet m fl synpunkter som kom under samrådet. Sammantaget borde man här göra någon form av lämplighetsbedömning: Är detta bra? Är detta efterfrågat?

Nödvändiga förändringar:

- Stryk planområdets sydvästra del, "hästhagen".

Otydligheter avseende geoteknisk undersökning

Det har funnits oro kring om markförhållandena är lämpliga i det aktuella området vilket också tagits upp i samrådssynpunkterna. En till synes seriös undersökning har gjorts kring detta och där framgår tydligt i bl a sammanfattningen under punkten åtta att det kan behöva pålas i en del av området med lösare lera. När detta framförs i rapporten med sådan tydlighet är det då märkligt att det i samrådsredogörelsen står "Pålning anses inte nödvändig". Detta är då en direkt felaktighet i en rätt relevant fråga. Förhoppningsvis föregås en kommande byggnation av mer undersökning än att den baseras på samrådsredogörelsen. Problemet här är snarare att handläggare ser det man vill se och undanhåller eller bortser från det man inte vill se. Detta liknar problemen med solstudien -oklart hur handläggningsproblem som dessa kan hanteras men klart är att om det är lätt att hitta uppenbara fel som dessa så undrar man vad mer som kan ha undanhållits eller förbisetts.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts. Utredningen utgår ifrån en tomtstorlek på över 1000 m<sup>2</sup>. Där framgår också att kommunen sedan 2012 har en policy om att dagvatten ska hanteras lokalt. Det bör ske på resp fastighet med vattentunnor, svackor i gräsmattor med mera. Vidare föreslås att det gemensamt bör upprättas en- till två dammar där dagvatten omhändertas och fördröjs. I en bild i utredningen visas en harmonisk sjö i ett naturlandskap. Om en policy av detta slag finns bör extra arbete läggas på att hitta områden som från början är lämpliga. Här är det ett område på lera med mycket låg genomsläpplighet till grundvattnet vilket därmed kräver extra omfattande åtgärder för att kunna uppfylla policyn och miljökrav. Man kan också fundera på om det är lämpligt och en bästa lösning att alltid ta hand om dagvattnet lokalt. Platsspecifika förutsättningar bör kunna göra andra lösningar mer lämpligt på vissa platser. I anslutning till planområdet finns bra förutsättningar att längre ner i flödet anlägga dammar och liknande fördröjande åtgärder och dessa skulle till och med kunna upplevas som positiva. Detta bör vara mer lämpligt än att skapa dammar/kärr/träsk i ett bostadsområde. I samrådsredogörelsen nämns även åtgärden med två "mindre dammar". Större eller mindre är relativa begrepp. I dagvattenutredning nämns bl a siffran 1332m<sup>3</sup>. Det kan svårigen anses som mindre när det handlar om ett vattenupplag i ett bostadsområde. I samrådsredogörelsen och i planbeskrivningen tas upp att många åtgärder ska göras på respektive fastighet i form av regntunnor mm. Det är för oss oklart vilka möjligheter till styrning och kontroll som kommunen har för att detta faktiskt kommer att bli verklighet. Finns inte dessa styrmedel bör mer gemensamma anläggningar erfordras om man ska vara säker på att uppnå kravställda resultat. I samrådsredogörelsen tas upp att framtaget dagvattensystem bl a omfattar två dammar. I planbeskrivningen hänvisas till dagvattenutredningen och där finns många olika alternativ. Vad vi tolkar som det alternativ kommunen förordar handlar om ett underjordiskt magasin. Det anser dock utredarna vara förhållandevis dyrt. Plankartan



innehåller nu endast ett område för teknisk anläggning och där ska också elektrisk anläggning upprättas efter synpunkter från Eon elnät och kommunens svar i samrådsredogörelsen. Sammantaget är det mycket oklart hur dessa gemensamhetsanläggningar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten ser ut.

Nödvändiga förändringar:

- Gör förnyad analys av om området är bäst lämpat för förtätning i närtid.
- Anpassa planen och plankarta till fastighetsstorlekar som överensstämmer i storlek med genomförd utredning.
- Anpassa planen och plankartan så att så stora fastigheter som möjligt bildas för att därigenom minska andelen hårdgjorda ytor inom detta område.
- Förtydliga hur styrning och kontroll av fastighets specifika åtgärder ska kunna ske.
- Förtydliga hur de gemensamma vattenmagasinen föreslås utformas och placeras.

Avslutning

Kommunen bör fundera på vad den nu föreslagna nya dragningen av E22 långsiktigt innebär för stadens utbyggnad. I ÖP15, som sträcker sig till 2030, är det förtätning som gäller men sen då? Till 2030 är det drygt 12 år. Det är inte en lång tid i perspektivet stadens ålder eller livslängden på en nybyggd Europaväg. Staden begränsas i norr av Götakanal samt Ramunderberget. I öster är det vattensystem och mark olämplig för bostadsbyggande. Att då lägga en ny dragning av E22 i väster och söder, de enda rimliga håll som bebyggelsen kan breda ut sig åt är inte att tänka långsiktigt. Det är detta som nu gör att vi ser början på en förtätningshysteri. Den kommer säkerligen att förvärras så att ytterligare luftiga områden, friytor, lekområden, natur och rekreationsområden tas i anspråk. Trots det kommer det sedan ändå sluta med en stad som delas av en Europaväg. Gör en långsiktig plan, och då långsiktig på riktigt, för hur staden ska kunna växa och se därefter till att göra något åt denna totala feldragning av E22 som nu är på väg att göras medan tid finns.”

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna noteras.*

*För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-04.*

*Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och anges som utredningsområde för bostadsändamål, på kort sikt (1-10 år). Översiktsplanen är vägledande i alla beslut som kommunen fattar om mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen, som gäller fram till 2030, är ett styrdokument och därmed ett betydelsefullt verktyg i den fortsatta planeringen med att utveckla kommunen. I planen dras de övergripande riktlinjerna för hur olika delar av kommunen kan komma att utvecklas, till exempel var det ska byggas bostäder, skolor och förskolor, boenden för äldre och var verksamheter för olika näringar ska etableras. Översiktsplanen innehåller riktlinjer i olika frågor och är vägledande i alla beslut som kommunen fattar om mark- och vattenanvändningen. Den förtydligar för alla vad kommunen vill och vilken utveckling som ska ske var.*

*Inom planområdets västra och mellersta del regleras genom planbestämmelsen ”fril” på plankartan att endast friliggande bebyggelse får uppföras.*



*Inom planförslaget östra del eftersträvas en variation av enbostadsbus, parbus, radbus samt kedjebus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse. Vid framtagandet av planförslaget har stor hänsyn tagits till att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till skala och utformning till platsens specifika förutsättningar. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen. Det är således samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget möjliggör en bebyggelse vars placering och utformning är lämplig och anpassad utifrån områdets förutsättningar.*

*Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen, i relation till nuvarande låga trafikmängder i Skogshem, bedöms endast medföra en marginell ökning av fordonsrörelserna i området. Bostäder beräknas generera mellan 4-6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform. Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5-6 medan exempelvis flerbostadsbus beräknas alstra 4-5 resor/lägenhet. Antalet resor är också beroende av belägenhet, i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Skogshem är beläget i direkt anslutning till Söderköpings tätort och är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Ett tillskott med ett 15-tal tomter för småbusbebyggelse bedöms således endast innebära en mindre trafikökning i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms, beroende på upplåtelseform, medföra mellan ca 60-90 fordonsrörelser per dygn. Flertalet av fordonen har sin angöring i direkt anslutning till bostadshuset, vilket innebär att denna trafik inte behöver ta sig inom övriga bostadsområdet i Skogshem och bör därmed ge en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.*

*En solstudie har genomförts för att utreda om Boverkets rekommendationer uppfylls. I solstudien förklaras enligt följande "Observera att det redovisade materialet är en modell som redovisar en förenklad bild av verkligheten. Träd finns med i modellen som har en skuggverkan vid vissa tidpunkter, speciellt på platser där solen inte kommer fram. Modellen visar endast effekterna för det direkta solljuset vid klart väder." Enligt Boverket rekommenderas att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning medan lek- och uteplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planområdet uppfyller Boverkets riktlinjer om antal soltimmar.*

*Den genomförda detaljerade geotekniska undersökningen ligger till grund för kommande byggnation och ger rekommendation avseende lämplig grundläggning.*

*Aspekter rörande förändrat klimat, ökad årsmedelnederbörd, dagvattenhantering etc. behandlas mer ingående i den dagvattenutredning som biläggs planförslaget. Vidare har samhällsbyggnadsförvaltningen beställt en översvämningsmodellering avseende 100-årsflöde (hundraårsregn) med klimatfaktor vilken påvisar att förutsättningarna för planområdet att*



*hantera ökade nederbörds mängder och få en fungerande dagvattenhantering inom området bedöms som gynnsamma.*

*Planbestämmelse har införts som reglerar att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1100 kvm för tillkommande friliggande bebyggelse, vilket skapar goda förutsättningar för ett lokalt ombändertagande av dagvatten. Inom planområdets västra del föreslås anläggandet av krossdike, alternativt skåldike, inom u-området på plankartan. Detta för att förhindra att dagvatten inom tomtmark rinner till angränsande fastighet. Utformning och behov ska fastställas i kommande projektering. Dikena ska anslutas till vägdikey längs Liljerumsvägen. En dagvattendamm alternativt en svacka anläggs för att fördröja dagvatten innan det når recipient. Denna placeras inom E-området på plankartan. Anläggningen ska vara en del av den allmänna dagvattenanläggningen och befintliga dagvattenledningar inom området ska anslutas till denna.*

*Avseende ny sträckning för E22 och påverkan på planområdet så är planområdet beläget inom 300 meter från ny sträckning för E22, som är transportled för farligt gods. Arbetet med den nya sträckningen pågår och bedöms vara färdigställd inom 5-10 år. Mellan planområdet och ny sträckning för E22 förekommer en vegetationsbeklädd höjdrygg som inverkar gynnsamt på riskbilden. Bedömningen av risknivån är att inga riskreducerande åtgärder bedöms erforderliga med anledning av föreslagen nybyggnation.*

#### **Ej sakägare 1**

”Vår synpunkt gäller den nordvästra delen av plankartan för Skogshem som planeras för bostäder. Den vänstra delen av den planerade "kvartersmarken" ligger vid sidan om en tomt där det idag är ett boende. Det är ett mellanrum mellan den tomtens gräns och den gulfärgade kvartersmarken. Det är även ett område med prickad mark som ligger i kvartersmarken och vetter mot detta mellanrum. Vi anser att den prickade marken bör tas bort, alltså att egenskapsgränsen bör sluta där planområdesgränsen går (eftersom det ändå är ett mellanrum till nästkommande tomt med boende).

#### **Kommentar:**

*Inom berörd del av planområdet föreslås en passage för att nå angränsande naturområde. Prickmarken syftar till att erhålla ett lämpligt avstånd mellan passage och ny bebyggelse samt även skapa respektavstånd mellan vårdboende och tillkommande bebyggelse.*



### Ändringar av planförslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort följande ändringar i till följd av inkomna yttranden:

- *Inga ändringar av planförslaget är aktuella.*

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden rekommenderas besluta

att godkänna granskningsutlåtandet.

att anta detaljplanen.

Martin Larsheim

Planarkitekt

Linda Gustafsson

Plan- och bygglovschef