



PLANBESKRIVNING

DP 161



Detaljplan för del av Söderköping 3:31, Tyketorp, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Antagandehandling

Upprättad: 2018-04-13

Godkänd för samråd och granskning: SBN 2017-12-19 § 142

Samrådstid: 2018-01-08 – 2018-01-24

Granskningstid: 2018-02-21 – 2018-03-07

Antagen: SBN 2018-06-05 §49

Laga kraft: 2019-02-09



Sammanfattning av planförslaget

Det finns ett behov av LSS-bostäder i kommunen. Idag står personer som omfattas av Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i kö till bostad.

Planförslaget innebär att pågående markanvändning allmän plats, park, ändras till bostads- och vårdändamål. Förslaget möjliggör en utbyggnad av 5-6 lägenheter i gruppbostad. Planområdet är beläget i ett sedan tidigare bebyggt område. Inom aktuellt område finns en lekplats som enligt kommunens lekplan föreslås avvecklas.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 2017-03-07 § 31 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Söderköping 3:31, Tyketorp. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att planprocessen ska inledas med ett tidigt dialogmöte, vilket genomfördes 2017-10-05.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 2017-12-19 § 142 beslut om att samråd och granskning kan hållas om planförslaget. Samrådet pågick mellan 2018-01-08 – 2018-01-24, och granskningen pågick mellan 2018-02-21 – 2018-03-07. Samhällsbyggnadsnämnden antog detaljplanen 2018-06-05 § XX.

Handlingar

- Plankarta i skala 1:1 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande. Förfarandet har valts mot bakgrund av att åtgärden är 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.

Planområdet är beläget på allmän platsmark som inte bedöms vara av betydande allmänt intresse.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten att uppföra bebyggelse för bostads- och vårdändamål inom del av fastigheten Söderköping 3:31.



Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms var förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se behovsbedömning under rubriken *Tidigare ställningstaganden*.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tyketorp i västra delen av Söderköpings stad.

Areal

Planområdet omfattar cirka 4700 m².

Planavgränsning

Planområdet avgränsas av Ringvägen i söder och Höjdgatan i öster. I nordväst gränsar planområdet till de tre privatägda fastigheterna Oden 7,8 och 9.

Planområdet omfattar del av fastigheten Söderköping 3:31.

Markägoförhållanden

Hela planområdet är i kommunal ägo.



Aktuellt planområde



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller ”Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030”, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113.

Planförslagets huvudinriktning är bostads- och vårdändamål i anslutning till befintlig bebyggelse. Att ta i anspråk del av planområdet för byggnation anses därmed förenligt med hushållning av

**Detaljplaner, förordnanden,
strandskydd m.m.**

mark och de intentioner som anges i
översiktsplanen.

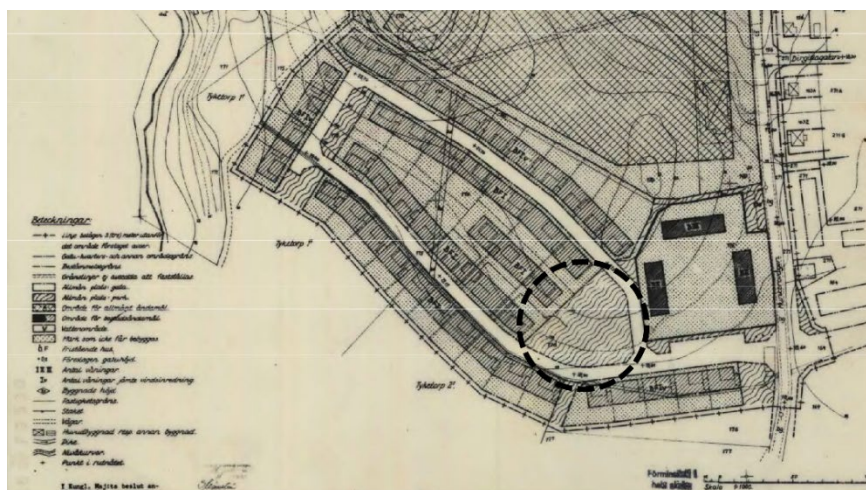
Inom planområdet gäller följande
detaljplan:

- Stadsplan för del av
Söderköping (sk.
Lasarettområdet), 0582K-
888, lagakraft 1955-05-27.

Planen anger markanvändningen "allmän
plats, park" på den i planförslaget
aktuella platsen för ny bebyggelse.

Genomförandetiden för gällande
stadsplan har gått ut. Del av stadsplanen
upphör att gälla inom planområdets
gränser i samband med att denna
detaljplan vinner laga kraft.

Beslut om planuppdrag för del av
fastigheten Söderköping 3:31 fattades av
Samhällsbyggnadsnämnden 2017-03-07 §
31.



Gällande stadsplan från 1955

**Fornlämningar och
byggnadsminnen**

Inom planområdet förekommer inga
kända fornlämningar.

Generellt gäller att fornlämningar är
skyddade enligt kulturmiljölagen. Den
som exploaterar ett område ska se till att
påverkan eller skador på kulturmiljön



undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Program

Ett program för planområdet har inte upprättats.

Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning har gjorts för planförslaget (se bilaga). Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Övriga kommunala beslut

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

I *Lekplan för Söderköpings kommun 2016-2022*, antagen av servicenämnden 2016-09-27, anges att den befintliga lekplatsen inom planområdet samt lekplatsen vid Backgatan ska avvecklas och ersättas med en ny stadsdelslekpark vid Ängsgatan.

Förutsättningar och förändringar**Natur***Mark, vegetation och djurliv*

Naturmarken inom planområdet utgörs till största del av öppen gräsmark. Fem lindar av tre olika slag som beskärs kontinuerligt finns också inom planområdet. Trädens status är varierande och olika åtgärder föreslås i Trädplanen (2015). Ett träd är döende varför fällning föreslås. Två träd har



akuta brister och föreslås åtgärdas omgående. Resterande två träd är i behov av vårdande åtgärder. De träd som inte föreslås fällas bör bevaras om möjligt. Trädgården kring den nya byggnaden bör kompletteras med ytterligare träd och buskar, vilket gynnar trivseln och dagvattenhanteringen inom den blivande tomten såväl som den övergripande grönstrukturen i området.

Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet. För Söderköpings stad saknas en plan för parker och grönområden, en så kallad grönstrukturplan. Den parkyta som tas i anspråk för byggnation enligt planförslaget bedöms som marginell sett till de park- och grönytor som finns kvar i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet utgörs jordarten huvudsakligen av glacial lera, enligt uppgift från jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). Särskild geoteknisk utredning har inte utförts inom ramen för detaljplanarbetet då markytan är relativt plan och kännedom om kringliggande bebyggelsens geokonstruktioner finns. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms därför vara godtagbara. Detaljerad geoteknisk utredning ska utföras i samband med bygglovsansökan.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen uppgift om förorenad mark. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.



*Störningar (buller, lukt
m.m.)*

Området är idag inte bullerstört och väntas inte heller bli det till följd av ett genomförande av planförslaget.

Risk och säkerhet

Inga förändringar gällande risk och säkerhet förväntas.

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär att ny bebyggelse för bostads- och vårdändamål får uppföras på platsen. Inom planområdet innebär planförslaget att parkmark tas i anspråk för byggnation av gruppbostad (inrymmande cirka 5-6 lägenheter) och övergår i kvartersmark för bostads- och vårdändamål. Inom den föreslagna kvartersmarken ska möjligheten att uppföra bebyggelse med en högsta tillåten nockhöjd av 5,5 meter prövas.

I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär en komplettering av den befintliga bebyggelsen. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens arkitektur och anpassas efter terrängen. Bebyggelsens gestaltning kommer även vara viktig för hur gaturummet upplevs.

Bostäder

I anslutning till planområdet finns villor i en och två våningar samt flerbostadshus i tre våningar. Omkringliggande villabebyggelse tillåts enligt gällande stadsplan ha en högsta byggnadshöjd av 4,2 meter respektive 5,4 meter.



Two examples of the design of the new building



*Offentlig service*

Offentlig service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Från planområdet är det cirka 900 meter till Söderköpings centrum.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är uppförd under 1950-talets andra hälft.

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande höjdnivåskillnader vilket möjliggör för en god tillgänglighet inom planområdet. Tillgängligheten ska bevakas vid kommande bygglovsprövning.

Friytor*Lek, rekreation och naturmiljö*

Ett genomförande av planförslaget innebär att en allmäntillgänglig grönyta med lekplats överläts till enskilt ändamål.

I närområdet finns två motsvarande grönytor och flera naturområden. En tydlig karaktär i området är också de grönskande privata trädgårdarna som även rymmer plats för lek.

Norr om planområdet löper Storån som omges av vackra och värdefulla naturmiljöer.

Gator och trafik*Gatunät*

Planområdet är beläget i anslutning till Ringvägen och Höjdgatan. Samtliga gator utgör en del av det kommunala vägnätet. Planförslaget medför inga förändringar i gatustrukturen.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns trottoarer. Cykeltrafiken hänvisas till blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är belägen vid Kullborg, ca 150 meter från planområdet.



*Parkering, angöring,
utfart*

Angöring till de nya bostäderna föreslås ske från Ringvägen eller Höjdgatan.

Parkeringsnormen för bilar är 1 per lägenhet och därtill även besöksparkeringar. Även cykelparkering ska ordnas inom fastigheterna. Parkeringsbehovet för föreslagen användning, gruppboende, skiljer sig från behovet vid bostadsändamål som parkeringsnormen är utformad efter. De boende är vanligtvis inte i behov av bilparkering medan behov av personalparkering och besöksparkering måste beaktas.

Bostädernas parkeringsbehov kommer att lösas inom kvartersmark. Cirka åtta parkeringsplatser bedöms motsvara behovet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen inom planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Ett genomförande av planförslaget innebär att delar av den idag gräsbelagda markytan omvandlas till hårdgjord yta, vilket kommer leda till ökade mängder dagvatten som behöver omhändertas. Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.

I planförslaget har bestämmelse om att endast 25 % av fastighetsarean får bebyggas införts, vilket gynnar den naturliga infiltrationen av dagvatten.



Infartsväg och parkering bör höjdsättas så att ytorna lutar mot grönyterna för att på så sätt undvika avrinning ut på den kringliggande gatumarken.

Enligt den översiktliga skyfallskarteringen, som togs fram i samband med *Fördjupad översiktsplan för staden*, riskerar inte området att översvämmas vid ett 100-årsregn.

Värme

Fjärrvärme finns längs Östra Rydsvägen men är inte utbyggt i området.

El, tele och bredband

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Komplementbyggnad för avfallshantering/sortering bör placeras i anslutning till Höjdgatan eller Ringvägen för att underlätta för avfallshämtning.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Ett genomförande av planförslaget innebär att en allmäntillgänglig grönyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Planområdet är beläget nära Östra Rydsvägen vilket gör att transporter till och från det föreslagna gruppboendet inte behöver färdas genom Tyketorp, vilket är positivt ur såväl ett tillgänglighetsperspektiv som ett miljö- och hälsoperspektiv.

Planområdet ska vara tillgängligt för de med nedsatt rörelseförmåga.

Barnperspektivet

Att ta i anspråk en allmäntillgänglig grönyta för bostadsbebyggelse kan påverka barnens vardag och livsmiljö. Avvecklingen av lekplatsen som finns på platsen idag har befasts i kommunens lekplan och är således oberoende av den föreslagna utbyggnaden av



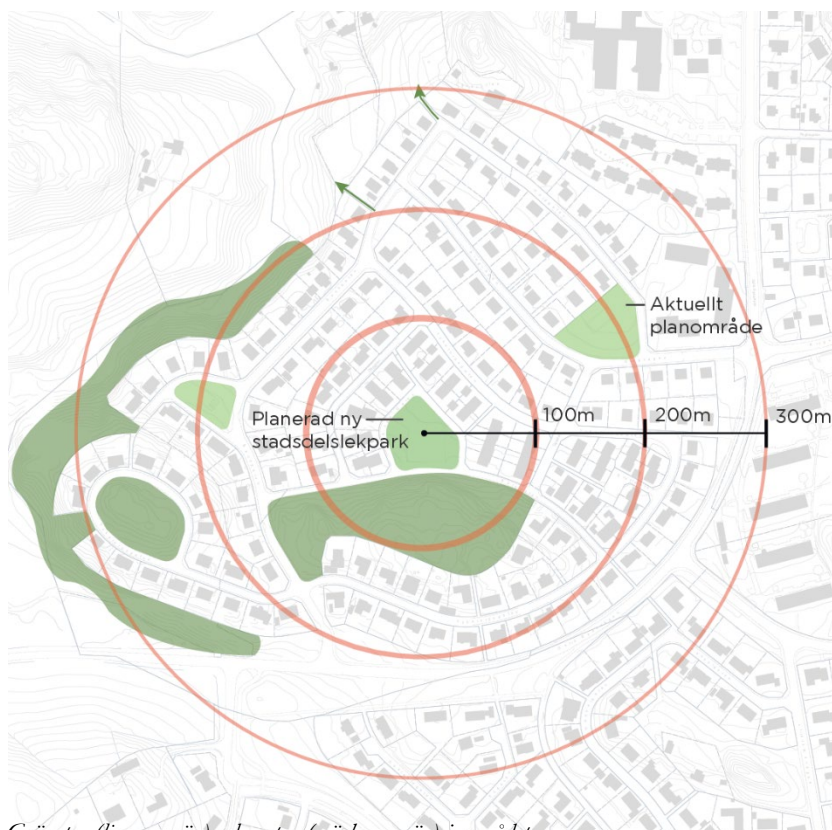
bostadsbebyggelse.

Kommunen planerar att anlägga en ny stadsdelslekpark vid Ängsgatan, centralt belägen i området. Den nya stadsdelslekiparken täcker hela bostadsområdet inom en 300-meters radie. Serviceförvaltningen planerar att bygga ut lekplatsen under 2019. Utbyggnaden av den nya lekplatsen är viktig för att upprätthålla goda förutsättningar för lek i området.

I planarbetet har kontakt tagits med HSB, som äger hyresfastigheten i anslutning till planområdet. HSB planerar att genomföra ett stambyte i sin fastighet. I samband med stambytet planerar de också att skapa en mindre lekplats inne på gården för de yngre barnen.

Mot bakgrund av den nya stadsdelslekiparken som planeras samt tillgången till andra grönytor, naturområden och naturlek i området, anser samhällsbyggnadsförvaltningen att goda förutsättningar för lek bibehålls.

Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget ha en marginell påverkan på barnens vardag och livsmiljö.



Grönytor (ljusare grön) och natur (mörkare grön) i området, samt täckningsgrad för ny stadsdelslekpark.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planuppdrag: 2017-03-07 § 31

Beslut om samråd och granskning:
2017-12-19 § 142

Samråd: 2018-01-08 – 2017-01-24

Granskning: 2018-02-21 – 2018-03-07

Antagande: 2018-06-05 § 49

Laga kraft: 2019-02-09

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för handläggning och upprättande av detaljplan.



Huvudmannaskap

Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata) inom planområdet.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet. VA-serviser byggs ut av kommunen och bekostas av exploatören enligt vid tiden för anslutning gällande VA-taxa.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

**Fastighetsrättsliga frågor
och konsekvenser**

Fastighetsbildning

Fastigheten Söderköping 3:31 omfattar en större yta än det aktuella planområdet. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastigheten fastighetsregleras så att den endast omfattar kvartersmarken inom detaljplanen. Mark inom detaljplanen som avser allmän plats bör överföras till annan närliggande fastighet som omfattar allmän plats.

Ledningar

I angränsning till kvartersmarken finns underjordiska ledningar som tillhör Söderköpings kommun (VA), Skanova (tele/fiber), samt E.ON Energidistribution (el). I arbetet med detaljplanen har kontakt tagits med ledningsägarna för att utreda behov av markreservat för ledningar (u-område) inom kvartersmarken. U-område har avsatts för tele-, fiber- och elledningar inom kvartersmark. I samband med den lantmäteriförrättning som krävs ska servitut alternativt ledningsrätt bildas för ledningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen svarar för samtliga kostnader avseende handläggning och upprättande av detaljplan.



Kommunen svarar för samtliga kostnader avseende exploatering av kvartersmarken.

Kommunen svarar för detaljplanens förrättningskostnader.

Kommunen svarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Allmänna anläggningar

Detaljplanens genomförande kräver ingen utbyggnation av allmänna anläggningar.

Eventuellt erforderliga återställningsarbeten inom allmän plats i samband med planens genomförande svarar kommunen för.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen eller ersättning är aktuellt.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar behöver genomföras under planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Överensstämmelse med ÖP

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att delar av den idag gräsbelagda markytan omvandlas till hårdgjord yta och att tidigare obebyggd mark bebyggs med bostäder, vilket kommer leda till en ökad mängd dagvatten som behöver omhändertas. Ett genomförande av planförslaget leder också till en viss ökning av trafik i området. Eftersom planområdet är beläget i utkanten av Tyketorp, nära Östra Rydsvägen, behöver den tillkommande trafiken inte färdas genom stadsdelen.



I övrigt förväntas planförslaget inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att människor med olika former av funktionsnedsättningar som idag står i kö för att få en bostad kan få ett tryggt och attraktivt eget boende.

Att lokalisera ett nytt gruppboende i ett sedan tidigare bebyggt område bedöms också ge positiva sociala konsekvenser då det skapar en funktionsblandad och variationsrik miljö där människor kan mötas.

Medverkande tjänstemän

Veronica Nuija
Planarkitekt

Johan Cöster
Samhällsbyggnadschef

Detaljplanen är upprättad
av

Ellen Jacobsson
Planarkitekt

Bilagor

1. Behovsbedömning