



Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för Detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (kv. Lagberg), Söderköpings kommun, Östergötlands län

2024-10-21

Diarienummer: SBF-2019-1373



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 granskningen inkom 16 synpunkter från sakägare och remissinstanser. Sju av synpunkterna kom från allmänheten. Vanliga synpunkter som har kommit in berör sättningskador på omkringliggande fastigheter, planförslagets förenlighet med kulturmiljön, parkeringsbehovet samt påverkan på skuggförhållanden.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ mellan 2023-06-15 - 2023-08-25.

Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Förslaget kungjordes i Norrköpings Tidningar, Folkbladet och på Söderköpings kommuns anslagstavla och hemsida den 2023-06-15. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt Stinsen.



Ändring av planförslaget efter granskning

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

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnader har minskats till 12,2 meter.
- Huvudbyggnader ska vara högst 1400 kvm bruttoarea vardera.
- Största byggnadsarea har ersatts av största sammanlagda bruttoarea. Från största byggnadsarea 1800 kvm till största sammanlagda bruttoarea på 4200 kvm.
- Parkeringsgarage har utgått.
- Grundkartan har justerats avseende synlighet och plankartan har justerats avseende u1.

Planbeskrivning

- Uppdaterad text om planbestämmelser utifrån ändringar på plankartan.
- Nya illustrationsbilder av föreslagen bebyggelse.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur området förväntas utsättas för trafikbuller.
- Planbeskrivningen har justerats i trafikavsnittet avseende parkeringstal.

Tillhörande planhandlingar

- Sol- och skuggstudie har uppdaterats.



Synpunkter inkomna under granskningen

Under granskningstiden har 16 yttranden inkommit från allmänheten och remissinstanser, varav 14 framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2023-08-25	Ja
Lantmäteriet	2023-08-16	Ja
SGI	2023-08-23	Nej
Eon Energidistribution	2023-08-14	Nej
Navirum Energi AB	2023-06-22	Ja
Stadsmiljöföreningen	2023-08-21	Ja

Kommunala instanser

Serviceförvaltningen	2023-08-24	Ja
Miljökontoret	2023-08-25	Ja
Trafik	2023-08-25	Ja

Privatpersoner

Privatperson 1	2023-07-31	Ja
Privatperson 2	2023-08-03	Ja
Privatperson 3	2023-08-25	Ja
Privatperson 4, 5, 6, 7	2023-08-25	Ja

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



Statliga verk, företag och intresseorganisationer

Här redovisas synpunkter som inkommit till kommunen från remissinstanser.

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Inkomna handlingar utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning samt tillhörande utredningar. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med flerbostadshus med tillhörande parkering under mark på fastigheten Lagberg 1 (Kv Lagberg) i östra delen av Söderköping stad. Detaljplanen syftar även till att stärka skyddet för den kulturhistoriskt viktiga Lagbergska villan som behåller sin nuvarande form och gestaltning, samt tillhörande trädgårdsanläggning. Planförslaget möjliggör att villan används för bostäder eller centrumändamål (handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor mm) för att ge flexibilitet till en ändamålsenlig användning som är förenlig med villans kulturhistoriska värde och läge. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer intentionerna i gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad. Planen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att detaljplaneförslaget måste omarbetas och kompletteras innan den kan godtas med hänsyn till dess påverkan på kulturmiljövårdens riksintresse Söderköpings stad [E66]. Annars föreligger risk för påtaglig skada på riksintresset. Detta kan senare i processen, i det fall kommunen antar detaljplanen utan att ovanstående beaktas, medföra att Länsstyrelsen överprövar och upphäver kommunens beslut med stöd av 11 kap 10§ plan- och bygglagen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården – Söderköping [E66]. Stadens siluett och den småskaliga bebyggelsen är delar av uttrycket för riksintresset. Likaså det medeltida gatunätet och de äldre tomtstrukturerna. Planområdet och Lagbergska villan har också direkt anknytning till Söderköpings brunn, som är en viktig del av riksintresset. I den östra delen gränsar planområdet till stadens egnahemsområde, som även det ingår i riksintresseområdet.

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att planens genomförande riskerar att orsaka påtaglig skada på riksintresset om inte tillräckliga anpassningar till befintlig miljö sker och att föreslagna byggrätter och exploateringsgraden kan behöva minskas. Vidare framfördes att planförslaget behöver bearbetas



så att den tydligare redovisar hur ny bebyggelse samspelar med den befintliga bebyggelsen samt vidare studera och redovisa hur ny bebyggelse påverkan på stadssiluetten, småskaligheten och påverkan på riksintresset. Sedan samrådet har planen kompletterats med fler illustrationer och volymstudie som speglar den tillkommande bebyggelsens påverkan på stadssiluetten och omgivande bebyggelsemiljöer. Nockhöjden på tillkommande bebyggelse har minskats från 16,5 till 14 meter samtidigt som den tillåtna byggnadsarean har ökat för enskilda byggnader från 500 till 650 m² och totalt från 1300 till 1800 m². Utöver det föreslås en upphöjd gårdsmiljö till maximalt 1,2 meter som får underbyggas med garage. Planens inriktning är att byggrätten kan nyttjas flexibelt inom de ramar som framgår av vissa generella krav på placering, utformning och utförande av ny bebyggelse.

Länsstyrelsen gör bedömningen att planen inte säkerställer en tillräcklig anpassning till den riksintresseförklarade kulturhistoriska miljön. Även om den minskade totalhöjden begränsar påverkan på stadssiluetten ger den nya bebyggelsen en alltför stor dominans och påverkan på den omgivande småskaliga bebyggelsemiljön, både sammantaget och vad avser enskilda byggnadskroppar. Länsstyrelsen anser därför att den i planen föreslagna exploateringsvolymen måste sänkas för att möjliggöra lämplig anpassning till riksintresset. Vidare behöver planen, enligt Länsstyrelsens uppfattning, ge en tydligare styrning av tillkommande bebyggelsens skala, formspråk, placering och höjdsättning som säkerställer att den nya bebyggelsen kan utföras med god anknytning till omgivande bebyggelsemiljöer. Med anledning av den upphöjda gården behöver mötet mellan den nya tomten och omgivande mark, inklusive gatorna närmare studeras och eventuellt regleras närmare.

Skydd mot översvämningar och dagvattenhantering

I planarbetet har behoven av fördröjningsåtgärder för dagvattnet identifierats, vilket är bra. Länsstyrelsen ser positivt på att avsedda fördröjningsåtgärder har reglerats i planen men anser att dessa krav behöver konkretiseras i planhandlingarna för att underlätta framtida tillämpning. Åtgärden behöver också beaktas i ovan nämnda krav gällande områdets gestaltning om att tydliggöra höjdsättningen av marken inom tomten.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergsska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14



meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergsska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.

De föreslagna byggnadernas placering har justerats för att maximera respektavståndet till befintlig byggnad inom Söderköping 3:53 samtidigt som siktelinjerna mot lusthuset och Väderkvarnsgatan beaktats.

Renderingar av möjlig byggnation har tagits fram som underlag till detaljplanen för att illustrera hur bebyggelsen kan se ut i stadssiluetten. Sol- och skuggstudien har även den justerats.

Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till Lagbergsska villan och egnahemsområdet samt Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör vidare bedömningen att övriga bestämmelser om bebyggandets omfattning är lämplig.

Komplementbyggnader i nordvästra hörnet kvarstår i planförslaget men det har förtydligats i utformningsbestämmelser att det ska vara orangeri eller liknande för att tydliggöra att komplementbyggnaden ska ha en funktion för trädgårdsmiljön.

Marklov för fällning av stora träd och fruktträd har införts på plankartan.

Planbeskrivningen har förtydligats hur områdets förväntas utsättas för trafikbuller.

Utifrån PBL 2 kap. 5 § anser plan- och bygglövskontoret att genomförd bullerutredning bevisar markens lämplighet för bostadsändamål. Vid ett genomförande av planförslaget ska byggherren påvisa att byggnadsverket har de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller, 8 kap 4 §.

Det finns en risk för sättningar i samband med ett genomförande av planen vilket framgår av den geotekniska utredningen och i planbeskrivningen. Vid ett genomförande är det byggherrens ansvar att göra erforderliga åtgärder för att säkerställa att risker minimeras.



Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som belyser vilket åtgärder som krävs för att minska risker vid ett skyfall.

Vid detaljplanprojekteringen bestäms vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall. Rekommendationen är att det avsätts översvämningssytor och kassettmagasin eller makadammagasin.

I planbeskrivningen har det förtydligats att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att riskerna för skyfall har hanterats i tillräcklig grad i detaljplanen.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande och kommer både kungöras och antas av kommunfullmäktige.

Kommunen har utfört en fördjupad analys av bebyggelseförslaget och gör bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Den geotekniska utredningen har kompletterats gällande grundvattenförhållande. Planbeskrivningen har även kompletterats.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-31/2023-05-11 (plankarta och planbeskrivning)) har Lantmäteriet inte funnit anledning till synpunkt men vill framföra upplysningarna nedan.

Redovisning av grundkartan

För att öka tydligheten i plankartan skulle det kunna funderas över om redovisningen av grundkartan (och dess beteckningar) skulle kunna ses över något. Grundkartan kan uppfattas som något framträdande, varpå plankartan uppfattas som något svår att tyda.

Markreservat, u-område

Av plankartan att tolka tycks det utlagda markreservatet (u-området) ”delas” av en administrativ gräns. Om markreservatet är tänkt att avspegla befintlig ledningsrätt och dess ledningsrättsområde, kan det funderas över om inte plankartan bör kompletteras med ytterligare en planbestämmelse (u1).

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Grundkartan har justerats avseende synlighet och plankartan har justerats avseende u1.



SGI

SGI har fortsatt inget att erinra mot planförslaget ur en geoteknisk säkerhetssynvinkel.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Eon Energidistribution

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter att framföra.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Navirum Energi AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheterna. Navirum Energi vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. Navirum Energi förutsätter vidare att de byggnader som skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Ledningsdragning av fjärrvärme sker i samband med byggnation och prövas inte i detaljplanen.

Stadsmiljöföreningen

Sammanfattning

1. Planförslaget överensstämmer inte med riktlinjerna i översiktsplanerna och orsakar en betydande miljöpåverkan.
2. Exploateringen i granskningsförslaget är fortfarande alltför omfattande och orsakar påtaglig skada på riksintresset. Anpassning till kulturmiljön och den omgivande byggelsen i enlighet med PBL 2 kap. 6 § saknas.
3. Exploatör ges alltför stort inflytande att utan intresseavvägning påverka utvecklingen av Söderköping.
4. Granskningsförslagets presentation omöjliggör en rimlig bedömning av bebyggelsens utseende och placering.
5. Trafik- och parkeringssituationen i området och i staden som helhet riskerar att bli ohållbar.
6. Överhängande risker för sättningar på omgivande bebyggelse.



1. Planförslaget överensstämmer inte med riktlinjerna i översiktsplanerna och orsakar en betydande miljöpåverkan.

1.1 Granskningsförslaget överensstämmer inte med den fördjupade översiktsplanen (FÖP).

I FÖP poängteras ledorden "Attraktivitet, Tillväxt och Hållbarhet": Söderköping ska vara en dynamisk stad där ny bebyggelse samspelar med befintliga miljöer och kulturhistoriska värden. Betydelsen av småskalighet och identitetsskapande kulturmiljöerna betonas - som en motpol till de större städerna. Slutsatsen i FÖP formuleras som: "Söderköpings attraktivitet bygger till stor del på småskaligheten och stadens långa historia" (s. 73). Enligt FÖP ska dessa kvaliteter värnas och vårdas.

I frågan om rumslig kvalitet så tar skrivningen fasta på "Mått", "Mix" och "Magneter". Här förordas en bebyggelsetäthet med hänsyn till sammanhang och behov, med lämplig exploateringsgrad, välintegrerat gatunät och passande skala på ny bebyggelse. Gestaltningen ska anpassas till platsens karaktär och vara ekologiskt hållbar. Tomtstorlek och byggrätterna ska avvägas så helhetsintrycket inte upplevs som för trångt (FÖP, s.36).

En korrekt avstämning mot översiktsplanen har inte gjorts i detta planärende: tillväxten sker på bekostnad av attraktivitet och hållbarhet och är ej anpassad till platsens karaktär. Den storskaliga exploateringen innebär en alltför stor negativ påverkan på de rumsliga sambanden mellan kulturmiljön Lagbergsska villan, Brunsslottet och den omgivande bebyggelsen. Den negativa påverkan gäller också de riskutsatta markförhållandena samt den ökade trafikmängden, som går emot översiktsplanens strategi att "för de inre delarna av Söderköping är att de hållbara färdsattna ska gynnas" (FÖP, s. 46).

Ett massivt, privat bostadsbyggande får en alltför stark tyngdpunkt i förhållande till övriga aspekter i detaljplaneringen. Området är inte heller utpekad som ett exploateringsområde för bostadsbyggande i översiktsplanen.

Stadsmiljöföreningens slutsats är att den fördjupade översiktsplanen inte följs, i motsats till vad som hävdas i förslaget.

1.2 Planförslaget orsakar en betydande miljöpåverkan

"Undersökning av betydande miljöpåverkan", som gjordes 2022-08-31, är starkt underdriven utifrån de kriterier som gäller för "Betydande miljöpåverkan". Dessa innefattar: miljöansvaret (miljöeffekterna på kort och lång sikt) - som Länsstyrelsen poängterat i samrådet, omfattande förändringar av markanvändningen, hänsyn till riksintresse och strandskydd samt den stora skillnaden mot äldre planer. Alla dessa kriterier är uppfyllda i planförslaget.

Detaljplanen ska genomföras med Utökat förfarande. Detta tillvägagångssätt används när detaljplaneändringen inte är förenlig med



översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller medför en betydande miljöpåverkan. Denna förutsättning för genomförandet av detaljplaneändringen åsidosätts. Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att planbeskrivningen ligger i linje med platsens bebyggelsemässiga och kulturhistoriska sammanhang och uppfyller miljö kvalitetsmålet " God bebyggd miljö". Denna värdering är diskutabel: platsen behandlas som ett optimalt utnyttjat exploateringsområde där bostadsbyggande är huvudsaken. Den historiska kulturmiljön och omgivningen blir utsatta för en betydande miljöpåverkan i form av ökad trafik, stora ändringar av detaljplanen, radikal förändring av markanvändningen och bristande hänsyn till kulturmiljölagar. Genom att undervärdera dessa lagar försvagas kulturvärdena, samtidigt som man steg för steg urholkar det som motiverar utpekandet till ett riksintresse. Naturligt vore istället att stärka identiteten i detta skyddade område. Vår slutsats är att det liggande planförslaget orsakar en betydande miljöpåverkan.

2. Exploateringen i granskningsförslaget är fortfarande alltför omfattande och orsakar påtaglig skada på riksintresset. Anpassning till kulturmiljön och den omgivande byggelsen i enlighet med PBL 2 kap. 6 § saknas.

2.1 Påtaglig skada på riksintresset och felaktigt upphävande av strandskydd
Den omfattande exploateringen - 100 lägenheter och ett underjordiskt garage - harmonierar inte med tomtens storlek eller med den historiska, riksintressanta kulturmiljön. Trots en strävan efter att byggnaderna inte ska dominera den känsliga miljön, visar illustrationerna att problemet kvarstår: byggnaderna blir större än hela brunnsanläggningen.

I FÖP finns riktlinjer för hur bebyggelsen ska utformas i riksintresseområden: byggnationen ska utformas med extra hänsyn till platsen, där skala och gestaltning är viktig. Antikvarisk kompetens ska tas in vid behov och den nya bebyggelsen ska samspela med den äldre, men spegla samtidens arkitektur (FÖP, s. 39).

Det aktuella planförslaget kommer att påtagligt skada de värden som utgör grunden för riksintresset, som borde skyddas från ingrepp i området. I ett längre perspektiv är många små ingrepp sammantaget skadliga, eftersom det skyddsvärda intresset urholkas. Den stora exploateringen försämrar avsevärt riksintressets läsbarhet. Möjligheterna att uppleva och förstå det kulturhistoriska innehållet och sammanhanget går förlorat, och ger oåterkalleliga negativa effekter för kulturvärdena.

Det skäl som anges för att upphäva strandskyddet för väsentliga delar av Lagbergsska villans trädgård är 7 kap 18c § punkt 1, Miljöbalken ": Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Mark- och miljödomstolen har i flera domar slagit fast att det ställs höga krav på byggnader i kulturellt värdefulla områden. MÖD:s bedömning fäster stor vikt vid byggnadens storlek och utseende och husets mer eller mindre dominerande karaktär. I liggande detaljplaneförslaget



avviker syftet (bostadsbyggande), byggnadsareal och höjd betydligt från tidigare byggnader på tomten och husen skiljer sig starkt från övrig bebyggelse. Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot Lagbergska villan kommer också att störas eller blockeras av bygget.

Ett genomförande av förslaget skulle väsentligen ändra områdets karaktär på ett sätt som skulle skada det berörda riksintresset på ett påtagligt och irreversibelt sätt.

2.2 Utformningen lever inte upp till anpassningskravet enligt PBL 2 kap. 6 §.

Plan- och bygglagen (PBL) 2 Kap. 6 §, "Anpassningskravet", kräver att bygglovet och byggnadens utformning ska vara lämplig med hänsyn till landskap, natur- och kulturvärden på platsen. Den yttre formen och färgen ska vara estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaden och ge god helhetsverkan. Det oklara arkitektoniska uttrycket på skisserna visar en ny skala och stil som inte är anpassat till omgivningen: massiviteten, förtätningen och höjden på husen varken samspelar eller linjerar med omgivningen. De förvanskar kulturmiljön på ett abrupt sätt. Fjorton meter höga fyravåningshus passar inte i dessa kvarter eller i kärnan av en lågbyggd medeltidsstad av Söderköpings kaliber. För en seriös stadsplanering vore det naturliga att bygga mindre, arkitektoniskt intressanta hus som kan smälta in och tillföra miljön något, snarare än att utplåna den.

Söderköpings Brunn och Brunnsparken utpekas som "magneter" i översiktsplanen och utgör en betydande ingrediens i stadsbilden. Dessa ska enligt översiktsplanen "förädlas" och göras till ännu viktigare besöksmål i staden. I dessa strävanden ingår lämplig exploateringsgrad av fastigheter med avvägd skala, precis som att anlita olika exploatörer för att skapa variation i utbud och stadsbild (FÖP, s. 36).

Planförslaget förvanskar helhetsintrycket av riksintresset Söderköpings Brunn, och bidrar tillsammans med andra byggprojekt i området - Vimman, Löjan 1, Birkagårdens exploatering - att urholka "magneten" Brunnsparken. I det större perspektivet kommer hela området genom ovarsam exploatering att förvanskas till oigenkännlighet.

3. Exploatör ges alltför stor frihet att utan intresseavvägning påverka utvecklingen av Söderköping.

3.1 Misstanke om bristande objektivitet

Myndigheternas handlande ska präglas av objektivitet. Allmänheten skall kunna förlita sig på att myndigheter agerar sakligt och opartiskt och inte fattar beslut som grundats i ovidkommande hänsyn. Denna objektivitetsprincip är reglerat bland annat 5 kap, andra stycket i Förvaltningslagen.

Reglerna gäller även för den som tar del i handläggningen av ett ärende på ett sätt som kan påverka myndighetens beslut i ärendet. Det gäller särskilt när ärendet angår de inblandade "i en inte oväsentlig utsträckning".



Stadsmiljöföreningen noterar att den antikvariska utredningen gjorts på uppdrag av exploatören - vilket är anmärkningsvärt. Ett arkitektkontor har gjort en privat utredning som ger rekommendationer för planläggningen, trots att översiktsplaner för området redan existerar och är framtagna genom demokratiska beslut. En kommunal kulturmiljöplan finns också, men har enligt uppgift ännu inte antagits.

Ändringen av rutinerna vid detaljplaneringen - att detaljplanearbetet drivs av exploatören - medför en osäkerhet om hur opartiskt ett planärendet hanteras. Om dessutom ett arkitektkontor gör ritningarna och samtidigt sanktionerar planförslaget med en antikvarisk utredning på exploatörens beställning, väcks misstankar: hur kan en partsinlaga användas som argument och motivera en storskalig exploatering av ett riksintresseskyddat område? En utredning skall göras av oberoende antikvarisk kompetens. Stadsmiljöföreningen tvivlar därför på att det liggande granskningsförslaget helt och hållet vilar på objektivitetens grund.

3.2 Bristande intresseavvägning

Stadsmiljöföreningen konstaterar att samme exploatör tidigare har getts favörer av kommunen; trots strandskydd, riksintresse och känslig kulturmiljö (Brunnsparken, Vimman, Trädgårdsmästeriet, inglasningen av Brunnsslottet), har kommunen gett carte blanche för storskalig exploatering i dessa områden.

Exploatörer har givetvis all rätt att försöka genomdriva sina planer; men att kommunen ger grönt ljus till att sjösätta så omfattande och normbrytande projekt utan intresseavvägning är anmärkningsvärt. Ett medborgarsamråd på ett tidigt stadium borde vara kutym i så betydande ärenden. Kommunen måste inta en mera förtroendeingivande och medborgarorienterad position som tydligare värnar kulturmiljölagarna. Kommunen släpper sitt myndighetsansvar genom att underlåta att göra seriösa intresseavvägningar.

3.3 Allmän parkmark säljs till exploatör och vårdboende förlorar uteplats

I nära anslutning till föregående paragraf kan ifrågasättas om parkmark - ett allmänt intresse - kan överföras/försäljas till privat exploatör. I detta fall medför det en förlorad uteplats för vårdboendet, ökad insyn och försämrad boendemiljö. För att möjliggöra byggnationen måste flera stora träd fällas i parkområdet. Även här kan man tala om bristande intresseavvägning: om parkmark är möjlig att sälja borde parktomten ha lagts ut på anbud, enligt lagen om offentlig upphandling.

Plankartan och illustrationerna stämmer inte heller överens för detta område: på plankartan är området bakom vårdboendet utmärkt som prickmark, medan illustrationerna visar ett gigantiskt 4-våningshus.

4. Granskningsförslaget presentation omöjliggör en rimlig bedömning av bebyggelsens utseende och placering.



4.1 Plankartan och illustrationerna i planbeskrivningen är omöjliga att bedöma.

Hur ska en planbeskrivning överhuvudtaget kunna bedömas och förstås om den bara är ett godtyckligt exempel baserat på största bruttoyta för enskilda byggnader, tillåten nockhöjd och takvinkel? På plankartan anges endast dessa bestämmelser. Det betyder att alla ritningar och placeringar av husen är godtyckliga och kan flyttas om. En bedömning av arkitekturen blir också omöjlig. Alla sol- och skuggstudier blir missvisande och följaktligen meningslösa. Vad ska en bedömning då utgå ifrån?

I beskrivningen av planförslaget står det att byggarealen utökats; var finns bruttoarean (BRA) angiven? Den står inte att finna varken i planbeskrivningen eller samrådshandlingarna som brukligt är. Att presentera förslag med "möjlig bebyggelse" är därför vilseledande. En tydligare, förklarande text efterlyses. För att kunna bilda sig en uppfattning av planerna måste planförslaget visualiseras. Endast då kan man förstå och bedöma förslagets överensstämmelse med detaljplanens syfte.

Ett belysande exempel är planärendet "Vimman", där alla volymer och parkeringsplatser flyttades om i bygglovet. Antalet hus ökades dessutom från tre till fyra och komplementbyggnaderna gjordes mindre.

4.2 Brunnsparken - en friyta och lekplats för flera bostadsområden?

Friytor och barnperspektiv är två styvmoderligt behandlade områden i högexploaterade planförslag, där parkering och boyta värderas högst. Lagbergsska villan är inget undantag. Åtagandena i Agenda 2030 framhåller hur viktigt det är att ta hänsyn till barns behov och att undvika påfrestningar på ekosystemen. Punkt 11 i samma dokument, "Hållbara städer och samhällen", syftar till hållbart byggande och hållbar samhällsplanering. Den senaste tidens skyfall borde få varje kommun tänka efter hur man bygger sin stad.

I flera planförslag finns ett återkommande tal om att kunna använda Brunnsparken som friyta och lekplats för bostadsområden (Lagbergsska, Vimman och Trädgårdsmästeriet). Vilka planer finns för Brunnsparken? Planeras en "temalekplats" i Brunnsparken? Ska rosariet i Hagaparken också flyttas dit? Ingår dessa planer som ett steg i förädlingen av "magneten" Brunnsparken?

5. Trafik- och parkeringssituationen i staden omöjliggör en storskalig förtätning

5.1 Trafik- och parkeringssituationen ohållbar

Trafik- och parkeringssituationen i området bör i första hand betraktas utifrån staden som helhet, och inte enbart som en bedömning av detta enskilda fall. En heltäckande risk- och konsekvensanalys av trafik- och parkeringssituationen för hela staden är helt nödvändig.



En storskalig exploatering planeras för närvarande inom ett mycket begränsat område i Söderköpings innerstad: längs Viggebyvägen planläggs Vimman och Löjan 1 med tillsammans 60 parkeringsplatser, vid Norrtull ett massivt bostadsområde med en markant ökning av trafikmängden. Till det läggs det aktuella planärendet och det gigantiska projektområdet Trädgårdsmästeriet vid Göta kanal med oöverskådliga trafikproblem. Sammantaget kommer det att drastiskt öka antalet trafikrörelser och behovet av parkeringsplatser. Följden blir en kaotisk trafiksituation i staden. Redan idag framstår trafikproblemet som oöverstigligt, särskilt på sommaren då många turister, husbilar och husvagnar besöker staden. Det ökade parkeringsbehovet, som blir följden om planförslaget Lagbergska villan genomförs, motsägs av reduceringen av antalet parkeringsplatser i området: den nuvarande parkeringen bakom Lagbergska räknar ca. 78 platser (som kommer att försvinna) och parkeringen i triangeln Skönbergagatan /Viggebyvägen har ca. 38. (Enligt uppgift parkerar Gerias personal också i triangeln eftersom parkeringsmöjligheterna vid vårdcentralen redan är starkt beskurna). I idealfallet skulle ca. 75 bilar från de 100 nya lägenheterna parkera i det underjordiska garaget. För att tränga ihop allting ännu mer har parkeringsnormen i planområdet satts till 0,75 istället för 0,9. Men kostnaden för investeringen i ett underjordiskt parkeringsgarage tas förmodligen ut i form av parkeringsavgift för de boende och tillresande, vilket sannolikt leder till parkerande på gatan. Var ska besökande till Brunnen parkera? Den ökade biltrafiken i hela brunnsparksområdet leder till att parken förlorar sin status som lugn oas, stadspark och "magnet". Strävan efter förtätning av centrala tomter i staden faller till slut på sin egen orimlighet: Söderköpings innerstad är ett medeltida stadsområde med trånga och smala gator. Iden om en storskalig förtätning av Söderköpings innerstad är därför inte vare sig hållbar eller genomförbar.

6. Risker för sättningar på omgivande bebyggelse

6.1 Ansvarslös hantering av markförhållandena

I den fördjupade översiktsplanen ges en utmärkt beskrivning av riskerna med byggnation utifrån de rådande markförhållandena i staden (FÖP, s.82). Riskerna är väldokumenterade och påvisade genom utredningar. Det underjordiska garaget, grävning och pålning, nya laster och omgivningspåverkan samt grundvattenproblemen gör att Lagbergska, Brunnsslottet och omgivande byggnader hamnar i farozonen för allvarliga sättningsskador. Ingen besiktning av omkringliggande byggnader har skett och en risk - och konsekvensanalys saknas. Det är mycket ansvarslöst av kommunen att lämpa över ansvaret för sättningsskador på exploitören. Kommunen avhänder sig därmed ansvar för ev. rättstvister som kan drabba privata fastighetsägare i grannskapet och ställer sig därmed inte på medborgarnas sida.



Förslag till ändring

- Planförslaget måste omarbetas i sin helhet så att det istället ökar brunnsområdets attraktivitet.
- Bygg lägre och färre byggnader, som helt smälter in kulturmiljön avseende höjd, exploateringsgrad och stil.
- Prioritera väl tilltagna friytor för barnen.
- Lämna parkmarken orörd och utveckla den till en fin grönmiljö för vårdboendet och de kommande hyresgästerna.
- Bygg inget underjordiskt garage, utan sök en hållbar lösning på hela stadens trafik- och parkeringsproblem.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Sambällsbyggnadsnämnden har givit ett uppdrag att utreda möjligheterna för en bostadsbebyggelse inom planområdet utifrån den ansökan om planbesked som fastighetsägaren har skickat in. I enlighet med intentionerna i översiktsplanen behöver kommunen både utreda för bostäder utanför den redan byggda miljön och utreda förtätning av Söderköpings stad. Bedömningen från sambällsbyggnadsförvaltningen är att planförslaget är i linje med intentionerna i översiktsplanen och att lämpliga planbestämmelser utifrån områdets förutsättningar har givits.

För planförslaget har en Undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Sambällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan utifrån de parametrar som undersökningen behandlar.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergsska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14 meter. Bedömningen från sambällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergsska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.



De föreslagna byggnadernas placering har justerats för att maximera respektavståndet till befintlig byggnad inom Söderköping 3:53 samtidigt som siktlinjerna mot lusthuset och Väderkvarnsgatan beaktats.

Renderingar av möjlig byggnation har tagits fram som underlag till detaljplanen för att illustrera hur bebyggelsen kan se ut i stadssiluetten. Sol- och skuggstudien har även den justerats.

Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till Lagbergska villan och egnahemsområdet samt Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör vidare bedömningen att övriga bestämmelser om bebyggandets omfattning är lämplig.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är baserade på den antikvariska utredningen framtagen för detaljplanen och behovet av bostäder i centrala Söderköping. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en lämplig intresseavvägning har genomförts.

Planförslaget har beaktat kulturmiljön bland annat genom planbestämmelser för skydd av kulturvärden för villa Lagberg (q1), rörskyddsrummet (q2) och trädgårdsmiljön (q3) som omsluter villa Lagberg. Den antikvariska utredningen framhåller att det är möjligt att göra en kompletterande bebyggelse inom delar av fastigheten Lagberg 1. Ny bebyggelse möjliggörs därmed inom det område som den antikvariska utredningen förespråkar.

Utifrån planområdets centrala läge bör omkringliggande fastigheter ha en viss tolerans till påverkade siktlinjer och insyn. Anpassning i bebyggelseförslaget har skett utifrån nockhöjder och placering av ny bebyggelse och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar omkringliggande fastigheter negativt.

Strandskyddet 100 meter från Storån omfattar enbart den norra delen av fastigheten Lagberg 1 och är ianspråktagen kvartersmark. Det som i nuläget är park och parkering omfattas inte av strandskyddet. Länsstyrelsen tillstyrker ett upphävande av strandskyddet i planförslaget, se deras yttrande i samrådsredogörelsen.

Marklov för fällning av stora träd och fruktträd har införts på plankartan.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som behövs för att minska risker vid ett skyfall.



Vid detaljplanprojekteringen bestäms vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall. Rekommendationen är att det avsätts översvåmningsytor och kassettmagasin eller makadammagasin.

I planbeskrivningen har det förtydligats att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att riskerna för skyfall har hanterats i tillräcklig grad i detaljplanen.

Trafikutredningen påpekar att den planerade exploateringen inom planområdet inte förväntas medföra några framkomlighetsproblem i området. Detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (kv Lagberg) utreder platsspecifika förutsättningar och omgivningspåverkan.

Enligt den trafik- och bullerutredning som är genomförd för detaljplanen påvisas inte en betydande ökning av buller eller trafik.

Varje enskild fastighetsägare har ansvar att säkerställa sitt parkeringsbehov. Detaljplanen har fastställt ett parkeringstal som krävs vid byggnation av bostäder. Brunnverksamhetens parkeringsbehov har diskuterats under planprocessen och det finns möjlighet att ordna parkeringsplatser inom fastigheten Sankt Ragnhild 1.

Exploatörsdrivna detaljplaner är vanligt förekommande i Sverige och regeringen har successivt förenklat planprocessen för byggherremedverkan. Detaljplanen följer den rutin för exploatörsdrivna detaljplaner som finns i Söderköpings kommun. Slutgiltiga bedömningar görs av Söderköpings kommun.

Vid framtagande av detaljplaner ska det underlag som behövs tas fram. I och med att Lagbergsska villan är utpekad som en kulturbeskyddad viktig byggnad och att planområdet är inom riksintresse för kulturmiljövård är det lämpligt att sakkunniga inom kulturmiljö gör en utredning av förutsättningarna för att ge råd kring planläggningen. I det arbetet granskar de tidigare framtagna material och gör rekommendationer utifrån de platsspecifika förutsättningarna.

Planbeskrivningen beskriver att påförda laster från konstruktioner och uppfyllningar medför att sättningar i underliggande marklager kan komma att utvecklas under tid.

Det finns en risk för sättningar i samband med ett genomförande av planen vilket framgår av den geotekniska utredningen och i planbeskrivningen. Vid ett genomförande är det byggherrens ansvar att göra erforderliga åtgärder för att säkerställa att risker minimeras.

Vid ett bygglövsstadium och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att de genomför riskanalyser i samband med bygglövet. Vid eventuella sättningsskador



på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte under detaljplaneskedet då exakt placering av huskroppar inte är kända.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet. Den geotekniska utredningen har till granskningen uppdaterats med bedömning av grundvattenförhållandena.

Kommunala instanser

Serviceförvaltningen

Serviceförvaltningen svarar här i ett sammanfattat yttrande över granskningshandlingarna avseende detaljplan Lagberg 1 m.fl. Generellt ser vi framtida utmaningar med punkt e4 i plankartans bestämmelser som säger att parkeringsgarage får uppföras upp till maximalt 1,2 meter ovan mark vilket skulle kunna innebära, vid en takhöjd på 2,4 meter, att 1,2 meter byggs under mark.

Till detta djup, ska bottenplatta läggas och andra nödvändiga materiallager neråt, som byggnationen kräver. Byggnation under mark torde innebära att grundvatten trycks undan till omkringliggande mark och vi vill belysa utmaningen i att grundvattnet inte rinner i dräneringsledning och vidare till vattenledningsnätet vilket riskerar få påverkan på omgivande fastigheter, gator med mera både i närtid och på lång sikt.

En ändring av e4 skulle kunna begränsa djupgående konstruktioner, alternativt på annat lämpligt sätt uttrycka begränsningar i grundkonstruktionernas djupgående, exempelvis i förhållande till grundvattentryck i syfte att minimera framtida sättningsproblem. Planbeskrivningen beskriver hur dagvatten, översvämning och skyfall ska hanteras men är inte lika tydlig i hur dränering under parkeringsgarage ska lösas.

Med anledning av ovanstående tror vi det är bra att det är klargjort vilket ansvar som åläggs fastighetsägaren i relation till omkringliggande fastigheter, gator med mera både under byggnationstiden och därefter, med hänsyn till vattenfrågan och utmaningar med att hantera dränering som kommer av och ökar med byggnationer under marknivå.

Som påminnelse vill vi hänvisa till Föreskrifter om avfallshantering för Söderköpings kommun. Föreskrifter om avfallshantering för Söderköpings kommun (soderkoping.se). Det är ett krav att transportväg och vändzon för sop- och slambil uppfyller de villkor som anges i föreskrifternas Bilaga 2. Även placeringen av sopkärl är viktig, dragvägen ska inte vara mer än fem meter och då på plant och hårdgjort underlag.

Kommentar: Synpunkterna noteras.



Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14 meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.

Det finns en risk för sättningar i samband med ett genomförande av planen vilket framgår av den geotekniska utredningen och i planbeskrivningen. Vid ett genomförande är det byggherrens ansvar att göra erforderliga åtgärder för att säkerställa att risker minimeras.

Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att de genomför riskanalyser i samband med bygglovet. Vid eventuella sättningsskador på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte under detaljplaneskedet då exakt placering av huskroppar inte är kända.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet. Den geotekniska utredningen har till granskningen uppdaterats med bedömning av grundvattenförhållandena.

Den geotekniska utredningen har kompletterats gällande grundvattenförhållande. Planbeskrivningen har även kompletterats.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som belyser vilket åtgärder som krävs för att minska risker vid ett skyfall.

Vid detaljplanprojekteringen bestäms vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall. Rekommendationen är att det avsätts översvåmningsytor och kassettmagasin eller makadammagasin.

I planbeskrivningen har det förtydligats att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.



Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att riskerna för skyfall har hanterats i tillräcklig grad i detaljplanen.

Miljökontoret

Buller

Miljökontoret anser att bullerfrågan gällande maxvärden för uteplats fortfarande inte är säkerställd i plankartan.

Bullerutredningen visar att maxvärden för trafikbuller överskrids på södra delen av planområdet. Det finns i plankartan inget som begränsar att t.ex. balkonger uppförs åt södersidan om fasad inom det område där maxvärdena överskrids.

Bullerutredningen visar även att den dominerande källan till bullernivåerna kommer från trafikverkets väg E22. Om ingen planbestämmelse införs bör trafikverket höras eftersom eventuella framtida bullerklagomål kommer att riktas dit.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur området förväntas utsättas för trafikbuller.

Utifrån PBL 2 kap. 5 § anser plan- och bygglovskontoret att genomförd bullerutredning bevisar markens lämplighet för bostadsändamål. Vid ett genomförande av planförslaget ska byggherren påvisa att byggnadsverket har de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller, 8 kap 4 §.

Trafik

Under rubriken ”Parkering, angöring, utfart” föreslås texten ändras till: ”Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal). Utgångsläget är 0,9 parkeringsplats per lägenhet samt besöksparkeringar. På grund av fastighetens centrala läge med goda kommunikationsmöjligheter genom kollektivtrafik och gång- och cykelväg bedöms ett parkeringstal på 0,75 parkering per lägenhet kunna användas som lägst.”

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planbeskrivningen justeras i trafikavsnittet i enlighet med yttrandet.



Privatpersoner

Privatperson 1

Synpunkter av granskningen av detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (Kv. Lagberg) enligt följande:

Planen hanteras numera med utökat förfarande, vilket är positivt, men har utskickats under gällande sommarsemester. Vilket föranleder att många fastighetsägare i området inte haft möjlighet att lämna sina synpunkter.

Varför har följande kvarstående synpunkter inte kunnat tillgodoses?

- Bygg någon annanstans.
- Fastighetsvärdet påverkas.
- Ytterligare riskanalys avseende sättningskador.
- Ändrad reglering av byggnadsarea.
- Utökning av prickmark (mark som inte får bebyggas med byggnadsverk).
- Uppdaterad bullerutredning.
- Sol- och skuggstudie: Slutsatserna från skuggstudierna är att påverkan är liten och förekommer på enstaka tomter öster om planområde innan solnedgång vid olika tider på året. Påverkan bedöms inte utgöra betydande olägenhet för den intilliggande bebyggelsen. Hur stor är påverkan?

Genomförandebeskrivning:

Tekniska frågor: All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken i huvudsak genom underjordiskt parkeringsgarage. Var skall alla brunnsgäster parkera sina fordon?

Parkeringsbehovet för Söderköpings brunn efter genomförd exploatering löses inom Sankt Ragnhild 1 samt med platser i garaget inom Lagberg 1? Var är Sankt Ragnhild 1 beläget?

När området bebyggs med bostäder bedöms den upplevda tryggheten öka ytterligare då området befolkas ännu mer. Hur ska det ske?

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

Måttligt negativ påverkan på Brunnsmiljön. Påverkan bedöms emellertid inte vara betydande? Varför? Vilka positiva sociala konsekvenser bedöms de nya bostäderna få? Den sammanvägda bedömningen är att planen har en påverkan som är både positiv och negativ. Vilka av dessa?

Bostadsbebyggelse: Varför är ej planen omfattande?

Samrådsredogörelse:

Statliga verk, företag och intresseorganisationer.

Länsstyrelsen bedömer dock med den bebyggelseutformning som föreslås, att planens genomförande riskerar att orsaka påtaglig skada om inte tillräckliga



anpassningar till befintlig miljö sker. När kommer detta att ske? Hur?
Bearbetning behöver göras. Hur informeras befintliga fastighetsägare om detta?

Buller:

Länsstyrelsen anser att planhandlingen måste bli tydligare med redogörelse för hur området utsätts för trafikbuller. När sker detta och hur redovisas det?

Geoteknisk utredning:

Området har sättningssärlighet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver redogöra för om det finns en risk för sättningar av omkringliggande bebyggelse. När kommer det att ske? Hur redovisas detta till befintliga fastighetsägare? Vid översvämning vid höga flöden, skyfall anser länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga resonemanget kring hur risk för skador till följd av skyfall förebyggs. När sker det? Hur redovisas detta?

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

Länsstyrelsen anser att den föreslagna bebyggelsen påverkar skyddad kulturmiljö, stadsbilden och kulturmiljöns riksintresse, sådana förändringar som riskerar att orsaka en påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen anser att en fördjupad analys av dessa frågor bör göras innan slutlig ställning tas till planens miljöpåverkan. När och hur redovisas denna till befintliga fastighetsägare?

Gårdsmiljöer och gestaltning:

Grundvatten: Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av områdets grundvattenförhållanden och hur detta påverkar genomförandet av planen. När och hur kommer intilliggande fastighetsägare att få veta om detta?

I kulturmiljöplanen pekas Brunnsområdet ut som ett område av högsta värde. Miljön beskrivs som en av stadens viktigaste kulturmiljöer. Området bedöms generellt vara känsligt för ny bebyggelse. Eventuell ny bebyggelse bör underordna sig den historiska miljön. Hur bedöms detta till tidigare närliggande bebyggelse? Kommer byggherren skriftligen lämna vilka lämpliga riskanalyser och åtgärder som påverkar närliggande fastigheter? När sker detta? Om inte kommunen går i borgen för att alla fastigheter inom riskområdet hålls skadefria kommer berörda fastighetsägare informeras skriftligen om nytt tillfälle för yttrande och samrådsmöte? Ska berörda fastighetsägare erhålla skriftligt protokoll från detta?

Förslaget innebär bland annat starkt försämrade miljö för de närboende vad beträffar ökat buller och mer trafik. Brist på parkeringsplatser. Försämrade siktforhållanden. Ökad insyn. Risk för sättningsskador. Hotande ekonomiska konsekvenser. Värdeinsänkning på fastigheter samt att fastighetsägare garanteras kostnadsneutralitet vid skador.



Utifrån den trafikutredning som är genomförd för detaljplaneskedet förväntas inga framkomlighetsproblem till följd av planförslaget. I vilka faktautredningar kan man hitta detta? Utredning gällande grundvattnet måste göras! Vilka påverkningar kommer hela byggnationen ha på övrig bebyggelse både på kort och lång sikt? Plötsliga sättningar kan uppstå vid sänkning av grundvattennivån. Hur genomförs det? Vibrationer föranleder att de uppbyggda spänningarna avlastas och ytterligare sättningar och/eller sprickor uppstår.

Kommer kontinuerlig undersökning av befintliga spänningar att göras? Ökat grundvattentryck vid fastigheter med källare då man schaktat bort torrskorpan (inte helt klart att grundvattennivån kommer att återgå till densamma som innan byggnationen). Hur kontrolleras och åtgärdas detta?

Hur ska ED/Söderstaden lösa parkeringen tillsammans med Söderköpings brunn om man bara bygger parkeringar för hyresgäster? Ska Söderköpings kommun lösa detta åt honom? Är Söderköpingsidyllen på väg att byggas bort samt att det med allt detta sker saker i all gammal sjöbotten som hela centrala Söderköping vilar på? Ges tillfälle för annan köpare att kunna köpa marken om den nu ska säljas?

Allvarliga sättningsskador på de hus som ligger i stadsdelen. Är man avseende skada återigen beredd att ta en kalkylerad risk att upprepa det som man tidigare gjort på 1970-talet? Vi kräver en större utredning av grundvattenproblematiken hur närliggande område/fastigheter påverkas!

Ovanstående frågetecken är några av de punkter som gör att vi bestrider detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (Villa Lagberg) och att det avbryts omgående.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planen hanteras numera med utökat förfarande och kommer kungöras i tidning och slutgiltigt antagande kommer fattas av kommunfullmäktige.

Granskningstiden följer den praxis som finns för detaljplaner. Granskningsförslaget kommuniceras utöver post till angivna personer på fastighetsförteckningen via kungörelse på kommunens digitala anslagstavla och material hängdes upp vid kommunhuset och Stinsen. Vid granskningen kungjordes handlingarna i lokaltidning.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14



meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergsska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.

De föreslagna byggnadernas placering har justerats för att maximera respektavståndet till befintlig byggnad inom Söderköping 3:53 samtidigt som siktlinjerna mot lusthuset och Väderkvarnsgatan beaktats.

Renderingar av möjlig byggnation har tagits fram som underlag till detaljplanen för att illustrera hur bebyggelsen kan se ut i stadssiluetten. Sol- och skuggstudien har även den justerats.

Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till Lagbergsska villan och egnahemsområdet samt Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör vidare bedömningen att övriga bestämmelser om bebyggandets omfattning är lämplig.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är baserade på den antikvariska utredningen framtagna för detaljplanen och behovet av bostäder i centrala Söderköping. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en lämplig intresseavvägning har genomförts.

Utifrån planområdets centrala läge bör omkringliggande fastigheter ha en viss tolerans till påverkade siktlinjer och insyn. Anpassning i bebyggelseförslaget har skett utifrån nockhöjder och placering av ny bebyggelse och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar omkringliggande fastigheter negativt.

Planförslaget har beaktat kulturmiljön bland annat genom planbestämmelser för skydd av kulturvärden för villa Lagberg (q1), rörskyddsrummet (q2) och trädgårdsmiljön (q3) som omsluter villa Lagberg. Den antikvariska utredningen framhåller att det är möjligt att göra en kompletterande bebyggelse inom delar av fastigheten Lagberg 1. Ny bebyggelse möjliggörs därmed inom det område som den antikvariska utredningen förespråkar.



Komplementbyggnader i nordvästra hörnet kvarstår i planförslaget men det har förtydligats i utformningsbestämmelser att det ska vara orangeri eller liknande för att tydliggöra att komplementbyggnaden ska ha en funktion för trädgårdsmiljön.

Marklov för fällning av stora träd och fruktträd har införts på plankartan.

Planbeskrivningen har förtydligats hur områdets förväntas utsättas för trafikbuller.

Utifrån PBL 2 kap. 5 § anser plan- och bygglövskontoret att genomförd bullerutredning bevisar markens lämplighet för bostadsändamål. Vid ett genomförande av planförslaget ska byggherren påvisa att byggnadsverket har de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller, 8 kap 4 §.

Det finns en risk för sättningar i samband med ett genomförande av planen vilket framgår av den geotekniska utredningen och i planbeskrivningen. Vid ett genomförande är det byggherrens ansvar att göra erforderliga åtgärder för att säkerställa att risker minimeras.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som belyser vilket åtgärder som krävs för att minska risker vid ett skyfall.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att riskerna för skyfall har hanterats i tillräcklig grad i detaljplanen.

Vid detaljplanprojekteringen bestäms vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall. Rekommendationen är att det avsätts översvåmningsytor och kassettmagasin eller makadammagasin.

I planbeskrivningen har det förtydligats att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande och kommer både kungöras och antas av kommunfullmäktige.

Ekonomisk värdering ingår inte i prövningen av en detaljplan.

Kommunen har utfört en fördjupad analys av bebyggelseförslaget och gör bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Den geotekniska utredningen har kompletterats gällande grundvattenförhållande. Planbeskrivningen har även kompletterats.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet. Den geotekniska utredningen har till granskningen uppdaterats med bedömning av grundvattenförhållandena.



Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att de genomför riskanalyser i samband med bygglovet. Vid eventuella sättningskador på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte under detaljplaneskedet då exakt placering av huskroppar inte är kända.

Privatperson 2

Jag vill ännu en gång ifrågasätta detta stora bygge med så många och höga fastigheter samt utgrävning av garage. Jag kommer bestrida detta så mycket jag kan tillsammans med alla grannar i området, jag har också tidigare skrivit på det yttrande som skickats till kommun.

Hur kan ni på kommunen tycka att så många fastigheter ska in på den begränsade ytan och hur kan ni motivera det för ett sådant bostadsområde både när det gäller stadskärnans utseende men även rent logistiskt, det kommer bli mycket trafik på den lilla gatan.

Utgrävning och pålning för garage mm, det kommer att påverka alla hus runtomkring med tanke på att det mesta i Söderköping är byggt på lera i marken. När ni asfalterade Väderkvarnsgatan för några år sedan och gjorde förarbete för det, fick jag tydliga sprickor i min husgrund och även inuti huset. Det nya bygget kan påverka mitt hus och det oroar mig väldigt mycket. Hur kan ni garantera att inte närliggande fastigheter påverkas på ett negativt sätt?

Vad gäller storleken på de planerade husen, hur kan ni motivera att det ska byggas så många och så höga, det kommer förändra hela kvarteret och stadskärnan till det sämre. Det måste finnas andra lösningar för denna parkering som förnyar området och ger bostäder på ett integrerat sätt som passar in bättre, ex vis färre byggnader och max 2,5 våningshus. Är ni inte måna om att Söderköping som stad ska behålla den mysiga småstadstadskärna som den har idag? Jag tycker inte förslaget alls är i linje med det som står i dokumentet "Antikvarisk utredning inför detaljplan". "Ny bebyggelses höjd och skala bör förhålla sig till stadens siluett samt innerstadens och omgivande egnahemsområdes småskaliga uttryck. De gårdsytor som eventuellt uppstår genom ny bebyggelse bör i möjligaste mån utformas gröna i syfte att bibehålla fastighetens trädgårdskaraktär. Ny bebyggelse inne på fastigheten bör placeras på lite avstånd från Lagerbergska villan, så att denna även i fortsättningen ska vara läsbar som den solitär den ursprungligen var tänkt att utgöra i miljön."

De olika vyer ni lagt upp är tagna från vinklar som gynnar bygget och synliggör inte hur det verkligen kommer se ut med alla andra låga byggnaderna i detta område. Husen blir ju högre än Lagerbergska villan och det borde ni synliggöra bättre.

Jag kan heller inte hitta någon information om det blir hyreslägenheter eller bostadsrätter, vad är planerat?



Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergsska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14 meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergsska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.

De föreslagna byggnadernas placering har justerats för att maximera respektavståndet till befintlig byggnad inom Söderköping 3:53 samtidigt som siktlinjerna mot lusthuset och Väderkvarnsgatan beaktats.

Renderingar av möjlig byggnation har tagits fram som underlag till detaljplanen för att illustrera hur bebyggelsen kan se ut i stadssiluetten. Sol- och skuggstudien har även den justerats.

Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till Lagbergsska villan och egnahemsområdet samt Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör vidare bedömningen att övriga bestämmelser om bebyggandets omfattning är lämplig.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är baserade på den antikvariska utredningen framtagen för detaljplanen och behovet av bostäder i centrala Söderköping. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en lämplig intresseavvägning har genomförts.

Utifrån planområdets centrala läge bör omkringliggande fastigheter ha en viss tolerans till påverkade siktlinjer och insyn. Anpassning i bebyggelseförslaget har skett utifrån nockhöjder och placering av ny bebyggelse och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar omkringliggande fastigheter negativt.



Planförslaget har beaktat kulturmiljön bland annat genom planbestämmelser för skydd av kulturvärden för villa Lagberg (q1), rörskyddsrummet (q2) och trädgårdsmiljön (q3) som omsluter villa Lagberg. Den antikvariska utredningen framhåller att det är möjligt att göra en kompletterande bebyggelse inom delar av fastigheten Lagberg 1. Ny bebyggelse möjliggörs därmed inom det område som den antikvariska utredningen förespråkar.

Den geotekniska utredningen har kompletterats gällande grundvattenförhållande. Planbeskrivningen har även kompletterats.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet. Den geotekniska utredningen har till granskningen uppdaterats med bedömning av grundvattenförhållandena.

Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att de genomför riskanalyser i samband med bygglovet. Vid eventuella sättningsskador på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte under detaljplaneskedet då exakt placering av huskroppar inte är kända.

Upplåtelseformen hanteras inte inom ramen för detaljplanearbetet.

Privatperson 3 samt Privatpersoner 4, 5, 6, 7

(Gemensam/likartad skrivelse)

Inledning

Vi har i egenskap av ägare till direkt intilliggande fastigheter till Lagberg 1 fått tillfälle att yttra oss över Söderköpings kommuns reviderade förslag till ny detaljplan för Lagberg 1 mfl. Våra synpunkter redovisas i det följande. Yttrandet behandlar sådant som gäller våra fastigheter specifikt, men innehåller också andra synpunkter där vi som kommuninvånare och medmänniskor manar till eftertanke.

Det är frågan om stora risker för omfattande sättningsskador med överblickbara konsekvenser för både byggnader och ägare till kringliggande fastigheter på upp till 500m från området ämnat för exploatering.

Vi vill åter påminna kommunen om det faktum att sättningsskador icke ersätts av försäkringsbolag med förhoppning om förståelse för den stora oro som finns i hela området som är föremål för förslaget till detaljplan för 14-metershus med parkeringskällare.

Det finns exempel i omedelbar närhet där man ser hur problem med sättningsskador kan sluta, nämligen fastigheten Löjan 1, där halva huset sjönk av sättningsskador för att därefter knäckas på mitten med rivning av hela byggnaden som följd, utan chans till ersättning för ägarna.



Kommunen verkar även denna gång ha nöjt sig med att tillskriva endast fastighetsägare med egen gräns till Lagberg 1, vilket torde vara alldeles för inskränkt. Samma risker gäller också för många ytterligare fastighetsägare, upp till 500m från exploateringsområdet, som inte blivit tillskrivna om att yttra sig. Om kommunen väljer att gå vidare med exploateringsplanerna anser vi att krav måste ställas på en eventuell exploatör att denna säkrar upp de kringliggande byggnaderna med grundförstärkning före en eventuell byggstart, samt visar upp en komplett risk- och konsekvensanalys av byggnader på en radie av 500m från området.

Om inte kommunen går i borgen för att alla fastigheter inom riskområdet hålls skadefria föreslår vi också att tidsrymden att inkomma med yttranden utökas med 2 månader och alla berörda fastighetsägare informeras och ges tillfälle att yttra sig, samt inbjudes till nytt samrådsmöte.

Sammanfattande synpunkter

Brister i underlaget:

- Förslaget brister i konsekvensanalys för omkringliggande fastigheter och de boende.
- Förslaget brister i konsekvensanalys avseende reduceringen av parkeringsplatser.
- Förslaget brister i sin redovisning av överensstämmelse med kommunens översiktsplan.
- Förslaget redovisar inte vilken ersättningsmodell som ska gälla för uppsäkring och återställande av kringliggande byggnader.

Förslaget i sin nuvarande form bör därför inte läggas till grund för en förändrad detaljplan.

Förslaget innebär utöver detta en starkt försämrad miljö för de närboende:

- Ökat buller, vibrationer och stora mängder byggtrafik under exploateringen.
- Ökat buller och mera trafik efter exploateringen
- Ytterligare brist på parkeringsplatser
- Inskränkning av grönytor
- Försämrade siktförhållanden
- Ökad skuggning
- Ökad insyn
- Risk för sättningsskador med hotande ekonomiska konsekvenser
- Värdeminskning på fastigheterna

Någon förändring av detaljplanen för området bör därför överhuvudtaget inte göras.

Konsekvenser för omkringliggande fastigheter och de boende



Som nämnts i inledningen finns en stor oro kring att exploateringsplanerna får stora negativa konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Som stöd för sin oro kan nämnas fastigheten Löjan 1, ca 150m från området, som pga sättningsskador tvingades rivas.

Vi kan varken i det reviderade förslaget eller bifogat underlag se betryggande analys av risken för allvarliga sättningsskador på byggnader i området.

Utöver Löjan 1 kan nämnas som referens att ett 40-tal husägare i det näraliggande Eriksvikområdet fick sättningsskador i ett mycket stort område som följd av det grundvattenuttag som kommunen gjorde. Detta föranledde en skadeståndsprocess mellan kommunen och ett 40-tal fastighetsägare i dåvarande Vattendomstolen (Dom DVT 27/88, TV 28/86, meddelad i Vattenöverdomstolen I 0/4-88). Kommunen fälldes i Vattendomstolen för bristande geologiska undersökningar och vårdslöshet i hanteringen av de besvärliga grundförhållandena, (Dom DVT 27/88, TV 28/86.s I 02).

Vi vill påminna om Miljöbalkens 32 kap. "Skadestånd för vissa miljöskador och andra enskilda anspråk" och det strikta ansvar som åvilar byggherren avseende skador som kan uppstå på intilliggande fastigheter.

Enligt i utdrag nedan citerad Tätortsgrundläggning – sättningsuppföljning av byggnader, omgivningspåverkan, etapp 1 - förstudie under rubrikerna Söderköping redovisas bland annat att:

"Omgivningspåverkan kan uppstå inom ett avstånd av 500m (!) från byggarbetsplatsen".

Några ytterligare relevanta citat ur studien:

"Under åren har spänningar byggts upp på grund av differenssättning.

Vibrationerna föranleder att de uppbyggda spänningarna avlastas och ytterligare sättningar och/eller sprickor uppstår. Vibrationerna alstras vid schaktning främst när grävmaskinens skopa slår i schaktbotten."

"Grundvattennivåsänkning är en ofta förekommande orsak till sättningar"

"Sättningsalstrande arbetsmoment:

- Grundvattennivåsänkande åtgärder d v s
 - o schaktning
 - o pumpning
 - o grävning av dränerande ledningsgravar
- Pålning
- Spontslagning och spontdragning
- Sprängning
- Rivningsarbeten
- Byggtrafik"

Skräckexemplet Löjan 1, 150m från området, som så sent som 2017 utpekades för sitt höga kulturhistoriska värde, genomled omfattande sättningsskador som ledde till knäckning och rivning. Se nedan bild från Kulturmiljöplan del 2 Söderköpings kommun, Kunskaps- och planeringsplaneringsunderlag, 2017.



Ingen besiktning har gjorts av kringliggande huskroppar och husgrunder för riskanalys och bedömning av behovet av grundförstärkningar inför ett långvarigt byggprojekt med massiv tung byggtrafik, jordförflyttning, spontning, pålning, grundvattensänkning, mm.

Vi anser att krav ska ställas på en heltäckande risk- och konsekvensanalys för samtliga byggnader inom 500m från det berörda området samt att fastighetsägare garanteras kostnadsneutralitet vid skador.

Av den reviderade bilagan "PM Geoteknik" framgår visserligen skallkrav på riskanalys, syneförrättning, besiktning och kontinuerlig vibrationsmätning men där saknas beskrivning av hur långt ifrån exploateringsområdet detta krav ska gälla. Vi uppmanar till att komplettering görs med avstånd eller lista på vilka fastigheter som avses.

Felaktig riskbedömning

Som "Riskbedömning" hänvisas man till det irrelevanta dokumentet "RISKBEDÖMNING KV. TIMMERMANNEN NUMMER 6 OCH 8, SÖDERKÖPING". Vi önskar se en riskbedömning för aktuellt område innan vi kan ta ställning till om den bilagan kan ligga till grund för en detaljplaneförändring. Kommunen borde snarast tillse att en riskbedömning görs av det aktuella området.

Förslaget brister i konsekvensanalys avseende reduceringen av parkeringsplatser.

De parkeringar som erbjuds till boende i de nyligen uppförda hyreshusen vid Bielkegatan kostar 600kr/månad, vilket är så högt att boende väljer att istället stå på parkeringsplatser längs gatan. Vi har svårt att se att en parkeringsplats inne i ett parkeringsgarage skulle kunna ha en lägre hyra, vilket får till följd ett ökat tryck på befintliga parkeringsplatser i närområdet. Redan idag står ofta fullt med bilar inte bara på den ofta dygnet runt fyllda parkeringen i korsningen Skönbergagatan – Viggebyvägen, utan också på brunnsparkeringen och längs gatorna i området. Det är förutom boende och gäster i området även anställda och gäster till brunnen, men även anställda vid Geria vårdcentral och Bergaskolan (vars parkering ersatts av paviljonger) samt bland annat boende och anställda längre ifrån området. Som stöd för detta påstående kan antalet parkeringsböter i området undersökas, där bilar ställt sig för nära korsningen pga att giltig P-plats ej finnes.

Vi kan omöjligt få ihop hur dagens hårda parkeringstryck ska kunna utökas med ca 80 bilar och ändå klara sig utan brunnsparkeringen. Förslaget behöver kompletteras med konsekvensanalys och lösning.

Förslaget brister i sin redovisning av överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

I förslaget står att läsa: "Bebyggelsen och de nya bostadsgårdarna kommer till stor del underbyggas med garage för bilparkering. Därmed frigörs mark för vistelsezoner, grönska och dagvattenhantering."

Summan av åtgärderna i förslaget innebär inte att det frigörs mark för vistelse och grönska utan en stor inskränkning av detsamma. Då parkeringen ersätts med byggnader, samt en stor grönyta mot "serviceboendet för vuxna



med funktionsnedsättning” bebyggs med en stor huskropp så minskar istället marken för vistelse och grönska, tvärtemot intentionen i Översiktsplanen som föreskriver:

”Vid sidan av de större grönyrtorna finns flera restytor i staden som kan utvecklas till mini-parker. Det är viktigt att knyta samman de gröna promenadvägarna i staden och aktivt arbeta för att minska barriäreffekten av framförallt Erik Dahlbergsgatan.”

Det framgår inte heller hur kommunen tänkt lösa evakueringsboende, eller budget därtill, för de vuxna med funktionsnedsättning som väl knappast kan lämnas att bo vägg i vägg med en byggarbetsplats av planerad kaliber, som till råga på allt placeras på den gräsyta som idag ägs av kommunen och tjänstgör som deras uteplats med trädgårdsmöbler.

Som nedan urklipp från ”detaljplankartan” visar så kommer hela 4 meter höga komplementbyggnader att ställas vägg i vägg med det befintliga boendet, som kommer att bli av med sin uteplats där de idag har sitt trädgårdsmöblemang.

Detaljplanen saknar helt bilder på hur dessa komplementbyggnader kan komma att se ut, där de placeras med bara någon meter till husvägg för det befintliga flerfamiljshuset med boende.

Skuggstudierna gör också det felaktiga antagandet att byggnaderna i väster inte bekommes av byggnationen och i planbeskrivningen saknas helt bilder från förmiddagstider. I den kompletta Sol- och skuggstudien ser man dock den totala skuggning som sker för detta boende i bilden som visar 20 mars, kl 9 vintertid, och således är ganska gångbar även som kl 10 en vecka senare då vi bytt till sommartid.

Bortskänkning av 630 kvm kommunal parkmark

De yttrande kommuninvånarna motsätter sig exploatörens förslag att byta 630 kvm kommunal parkmark mot 160 kvm kvartersmark och föreslår att en rimligare affär för kommunens invånare vore väl att exploatören erbjuds på sin höjd 160kvm av kommunens parkmark, som för övrigt ägnas mycket önsknings om utvecklingsplaner i översiktsplanen.

Om kommunen mot förmodan ändå går vidare med avyttring av 470 kvm extra parkmark, och i enlighet med förslaget tillåter bebyggelse närmare än 4,5m till grannbyggnaden, så uppmanar vi kommunen att antingen erbjuda flera exploatörer att inkomma med marknadsmässiga anbud på tomten alternativt sälja den som småhustomt till någon av alla de barnfamiljer som köar i kommunens tomtkö.

I ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” så räknas upp att ”kommunal parkmark inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse” men slutsatsen är felaktig i skrivningen ”Den parkyta som tas i anspråk är liten och används idag inte som vistelseyta. Den bedöms sakna betydelse ur ett socialt perspektiv...” En förbipasserande kan enkelt se att ytan visst



används, och då främst av invånarna i det kommunala boendet som uteplats och rekreationsyta.

Också vad gäller parkeringsmöjligheter står förslaget i direkt motsats till Översiktsplanen som uttryckligen påtalar det stora behovet av ökat antal parkeringsplatser: ”Turismen genererar mycket trafik och rörelse under högsäsong. Kontinuerliga förbättringar behövs vad gäller tydliga infarter, skyltning och parkeringsmöjligheter.”

Det berörda området inklusive byggnaderna i riskområdet ligger dessutom inom det som i ÖP markerats som ”Särskilt känslig kulturmiljö” vilket borde föranleda kommunen att tillämpa försiktighetsprincipen och hänvisa exploitörer att leta objekt utanför området.

Förslaget redovisar inte vilken ersättningsmodell som ska gälla för uppsäkring och återställande av kringliggande byggnader.

Som redan nämnts – försäkringsbolag ersätter inte sättningssskador, utan varje enskild fastighetsägare är helt utlämnad åt att bekosta eventuella åtgärder ur egen ficka för att därefter driva process i domstol enligt MB 32 kap. alternativt låta hus förfalla likt Löjan 1.

Vi återupprepar vår önskan att kommunen inkluderar ett kravställande på besiktningar och förebyggande åtgärder för samtliga hus inom en radie av 500m samt en ersättningsmodell för enskilda drabbade husägare.

Avslutande synpunkter

Vi motsätter oss förslaget till detaljplanen och enligt vår uppfattning är förslaget i dess nuvarande form undermåligt och bör ej läggas till grund för en ny detaljplan.

Vi väddar också till kommunen att invänta den nya översiktsplanen, som tar hänsyn till förbifart Söderköping, innan stora nya exploateringar i staden inleds.

Om förslaget mot förmodan skulle gå vidare i beslutsprocessen är vår förhoppning att kommunen dels ställer krav på grundförstärkande åtgärder för våra byggnader och vibrationsmätning, observation av grundvattennivån och sättningskontroll under hela byggprocessen och överskådlig tid efteråt, dels i god tid före beslut om detaljplan kontaktar oss med en beslutad ersättningsmodell för bevarande eller återställande av våra byggnader i dess nuvarande form för att slippa ytterligare ”Löjan 1-fall” eller skadeståndsdömmar a’ la Eriksvik.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har efter granskningen reviderats i enlighet med synpunkter från remissinstanser och sakägare.

Sambällsbyggnadsnämnden har givit ett uppdrag att utreda möjligheterna för en bostadsbebyggelse inom planområdet utifrån den ansökan om planbesked som fastighetsägaren har skickat in. I enlighet med intentionerna i översiktsplanen



behöver kommunen både utreda för bostäder utanför den redan byggda miljön och utreda förtätning av Söderköpings stad. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att planförslaget är i linje med intentionerna i översiktsplanen och att lämpliga planbestämmelser utifrån områdets förutsättningar har givits.

För planförslaget har en Undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan utifrån de parametrar som undersökningen behandlar.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats i höjd så att den tydligt underordnar sig Lagbergiska villan. Den föreslagna bebyggelsen är nu på två våningar med inredd vind, mot tidigare tre våningar med inredd vind. Den revideradenockhöjden är på 12,2 meter mot den tidigare nockhöjden på 14 meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att den nya bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller Lagbergiska villan.

Den nya bebyggelsen har begränsats i omfattning från 1800 kvm byggnadsarea till att största sammanlagda bruttoarea nu är på 4200 kvm. Huvudbyggnader får högst vara 1400 kvm bruttoarea vardera.

Lägenhetsantalet har anpassats till 50 lägenheter mot tidigare 100 lägenheter.

Det underjordiska parkeringsgaraget utgår och ersätts med markparkering på 38 parkeringsplatser.

De föreslagna byggnadernas placering har justerats för att maximera respektavståndet till befintlig byggnad inom Söderköping 3:53 samtidigt som siktlinjerna mot lusthuset och Väderkvarnsgatan beaktats.

Renderingar av möjlig byggnation har tagits fram som underlag till detaljplanen för att illustrera hur bebyggelsen kan se ut i stadssiluetten. Sol- och skuggstudien har även den justerats.

Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till Lagbergiska villan och egnabemsområdet samt Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör vidare bedömningen att övriga bestämmelser om bebyggandets omfattning är lämplig.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är baserade på den antikvariska utredningen framtagna för detaljplanen och behovet av bostäder i centrala Söderköping. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en lämplig intresseavvägning har genomförts.



Planförslaget har beaktat kulturmiljön bland annat genom planbestämmelser för skydd av kulturvärden för villa Lagberg (q1), rörskyddsrummet (q2) och trädgårdsmiljön (q3) som omsluter villa Lagberg. Den antikvariska utredningen framhåller att det är möjligt att göra en kompletterande bebyggelse inom delar av fastigheten Lagberg 1. Ny bebyggelse möjliggörs därmed inom det område som den antikvariska utredningen förespråkar.

Utifrån planområdets centrala läge bör omkringliggande fastigheter ha en viss tolerans till påverkade siktlinjer och insyn. Anpassning i bebyggelseförslaget har skett utifrån nockhöjder och placering av ny bebyggelse och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar omkringliggande fastigheter negativt.

Strandskyddet 100 meter från Storån omfattar enbart den norra delen av fastigheten Lagberg 1 och är ianspråktagen kvartersmark. Det som i nuläget är park och parkering omfattas inte av strandskyddet. Länsstyrelsen tillstyrker ett upphävande av strandskyddet i planförslaget, se deras yttrande i samrådsredogörelsen.

Marklov för fällning av stora träd och fruktträd har införts på plankartan.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som behövs vilket åtgärder som krävs för att minska risker vid ett skyfall.

Vid detaljplanprojekteringen bestäms vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall. Rekommendationen är att det avsätts översvämningsytor och kassettmagasin eller makadammagasin.

I planbeskrivningen har det förtydligats att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att riskerna för skyfall har hanterats i tillräcklig grad i detaljplanen.

Trafikutredningen påpekar att den planerade exploateringen inom planområdet inte förväntas medföra några framkomlighetsproblem i området. Detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (kv Lagberg) utreder platsspecifika förutsättningar och omgivningspåverkan.

Enligt den trafik- och bullerutredning som är genomförd för detaljplanen påvisas inte en betydande ökning av buller eller trafik.

Varje enskild fastighetsägare har ansvar att säkerställa sitt parkeringsbehov. Detaljplanen har fastställt ett parkeringstal som krävs vid byggnation av bostäder. Brunnverksamhetens parkeringsbehov har diskuterats under planprocessen och det finns möjlighet att ordna parkeringsplatser inom fastigheten Sankt Ragnhild 1.



Exploatörsdrivna detaljplaner är vanligt förekommande i Sverige och regeringen har successivt förenklat planprocessen för byggherremedverkan. Detaljplanen följer den rutin för exploatörsdrivna detaljplaner som finns i Söderköpings kommun. Slutgiltiga bedömningar görs av Söderköpings kommun.

Vid framtagande av detaljplaner ska det underlag som behövs tas fram. I och med att Lagbergsska villan är utpekad som en kulturhistorisk viktig byggnad och att planområdet är inom riksintresse för kulturmiljövård är det lämpligt att sakkunniga inom kulturmiljö gör en utredning av förutsättningarna för att ge råd kring planläggningen. I det arbetet granskar de tidigare framtaget material och gör rekommendationer utifrån de plats-specifika förutsättningarna.

Planbeskrivningen beskriver att påförda laster från konstruktioner och uppfyllningar medför att sättningar i underliggande marklager kan komma att utvecklas under tid.

Det finns en risk för sättningar i samband med ett genomförande av planen vilket framgår av den geotekniska utredningen och i planbeskrivningen. Vid ett genomförande är det byggherrens ansvar att göra erforderliga åtgärder för att säkerställa att risker minimeras.

Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att de genomför riskanalyser i samband med bygglovet. Vid eventuella sättningsskador på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte under detaljplaneskedet då exakt placering av huskroppar inte är kända.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet. Den geotekniska utredningen har till granskningen uppdaterats med bedömning av grundvattenförhållandena.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Bebyggelsen är för hög
- Bygg någon annanstans
- Förstörd utsikt
- Fastighetsvärdet påverkas
- Ytterligare riskanalys avseende sättningsskador
- Utökning av prickmark (mark som inte får bebyggas med byggnadsverk)
- Uppdaterad bullerutredning



- Utökad granskningstid
- Att ta bort reglering av strandskyddsupphävande

Medverkande

Martin Larsheim
Planarkitekt