



Samrådsredogörelse

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

2023-05-11

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 en samrådsredogörelse?

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.

I samrådsredogörelsen 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. Samrådsredogörelsen publiceras under det skede i planprocessen som kallas granskning. Ändringar av planförslaget efter samrådet redovisas under **Ändring av planförslaget efter samråd**.

Sammanfattning av samråd

Under samrådet inkom 16 synpunkter. 7 av synpunkterna kom från allmänheten, dock är det ett flertal personer som har undertecknat yttrandena. Vanliga synpunkter som har kommit in berör sättningskador på omkringliggande fastigheter, planförslagets förenlighet med kulturmiljön, parkeringsbehovet, påverkan på skuggförhållanden och samrådsförfarandet.

Detaljplaneförslaget har varit utställd för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 2022-10-05 och 2022-10-28. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt Stinsen.

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls den 2022-10-13, klockan 17:00 – 19:00, i lokalen Juni på Söderköpings Brunn, Skönbergagatan 35, 614 30 Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under samrådsmötet kom det 2 personer som hade frågor kring hur parkeringsbehovet för de nya bostäderna och för Söderköpings Brunnns verksamhet ska lösas. Det fördes också en dialog kring hur de nya byggnaderna ska placeras och huruvida de behöver pålas. En annan aspekt som diskuterades var bestämmelser kring bevarandet av kulturmiljön.



Ändring av planförslaget efter samråd

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

Plankarta

- Planbestämmelse parkering under bottenvåning och mark har tagits bort då bedömningen är att denna åtgärd är möjlig utan reglering i detaljplan.
- Tillkommit istället att parkeringsgarage får maximalt vara 1,2 meter ovan mark.
- Planbestämmelse om trygghetsboende har tagits bort då det inryms i den generella bestämmelsen Bostäder.
- Största byggnadsarea per huvudbyggnad har utökats.
- Takvinkel-bestämmelse har justerats.
- Kulörbestämmelse har justerats.
- Korsmark längs med Lagbergsatan har lagts till.
- Marklov för fällning av träd har lagts till.
- Dagvattenbestämmelse har justerats.
- Nockhöjd för huvudbyggnader har minskat till 14 meter.
- Nockhöjd för komplementbyggnader har ökat till 4 meter.
- Upplysning om att byggnader ska utföras så att inträngande vatten inte skadar byggnaden har tagits bort.

Planbeskrivning

- Uppdaterad text om planbestämmelser utifrån ändringar på plankartan
- Nya illustrationsbilder av föreslagen bebyggelse
- Redovisning av grundvatten och att grundvattenbortledning är tillståndspliktigt.

Tillhörande planhandlingar

- Riskbedömning har tillkommit som underlag
- Renderade bilder på möjlig utformning har tillkommit som underlag
- Trafikutredning har uppdaterats
- Geoteknisk utredning har uppdaterats
- Sol- och skuggstudie har uppdaterats



Synpunkter inkomna under samrådet

Under samrådstiden har 17 yttranden inkommit från allmänheten och remissinstanser, varav 16 framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2022-11-18	Ja
Lantmäteriet	2022-10-26	Ja
E.On Energidistribution AB	2022-10-18	Ja
Skanova (Telia Company) AB	2022-10-10	Ja
Vattenfall Eldistribution AB	2022-10-10	Nej
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-10-28	Ja
Statens Geotekniska Institut	2022-10-20	Ja
E.ON Energiinfrastruktur AB	2022-10-31	Ja

Kommunala instanser

Serviceförvaltningen	2022-10-28	Ja
Miljökontoret	2022-11-31	Ja

Yttrande

Yttrande 1	2022-10-19	Ja
Yttrande 2	Inkom 2022-10-27 samt 2022-10-28, där senaste datum var undertecknad av ett flertal personer. Presenteras därmed som ett yttrande.	Ja
Yttrande 3	2022-10-28	Ja
Yttrande 4	2022-10-28	Ja



Yttrande 5	2022-10-28	Ja
Yttrande 6	2022-10-28	Ja
Yttrande 7	2022-10-26	Ja

Nedan redovisar kommunen en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådet. 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

Länsstyrelsen ser positiv på att kommunen tar fram en detaljplan som vill möjliggöra för olika typer av bostäder och verksamheter och genom den möter upp kommunens behov av nya bostäder. Planförslaget möjliggör för en förtätning av bostäder inom ett område som omfattas av skyddsbestämmelser för byggnad och miljö, och där större delen av tomten består av begräsningar av markens utnyttjande. Kommunen har en intention att anpassa planförslaget med hänsyn till riksintresset och kulturmiljöns värden. Länsstyrelsen bedömer dock, med den bebyggelseutformning som föreslås, att planens genomförande riskerar att orsaka påtaglig skada om inte tillräckliga anpassningar till befintlig miljö sker och därmed kan planens flexibilitet, föreslagen byggrätten och exploateringsgraden behöva minska.

Länsstyrelsen bedömer att ny bebyggelse kan uppföras inom planområdet men planförslaget behöver bearbetas så att det tydligare redovisar hur ny bebyggelse samspelar med den befintliga bebyggelsen. Kommunen behöver studera och redovisa påverkan på stadssiluetten, småskaligheten och påverkan på riksintresset.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Kulturmiljövård Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, 3 kap 6§ MB, Söderköping [E66], som syftar riksintresset till att säkerställa värden kopplade till Söderköpings stadsbild som småstad, där stadens siluett och den småskaliga bebyggelsen är delar av uttrycket för riksintresset. Likaså det medeltida gatunätet och de äldre tomtstrukturerna. Planområdet och Lagbergsska villan har också direkt anknytning till Söderköpings brunn, som också ingår i riksintressets område.



För att inte medföra påtaglig skada på riksintresset ska ny bebyggelse underordna sig den befintliga, kulturhistoriskt skyddsvärda, bebyggelsemiljön inom planområdet likaså bör hänsyn tas till mötet med den närliggande egnahemsbebyggelsen. Underordning kan göras på flera sätt exempelvis genom placering, byggnadsvolymers storlek och antal, byggnadshöjd, takfotshöjd, kulörer och material. Volymstudier och studier av viktiga siktlinjer bör undersökas och redovisas i syfte att studera påverkan på stadssiluetten, småskaligheten och påverkan på riksintresset. Lagbergska villan upplevs tydligt från Skönbergagatan, den tidigare huvudleden in till staden och det är viktigt att dessa siktlinjer bibehålls. Vid studier av placering av ny bebyggelse jämför med känslighet- och tålighetsanalysen i den antikvariska utredningen sid 19.

Lagbergska villan är uppförd av brunnsintendent Lagberg och har därmed en tydlig koppling till brunnsmiljön. Den ursprungliga villan har en distinkt karaktär av en solitär i parkmiljö.

Det är viktigt att områdets karaktär av brunnsmiljö med gles bebyggelse i nära anslutning till parkområde/grönområde bevaras. Det är positivt att kommunen förlägger stora delar av parken norr om Lagbergska villan med prickmark. Kommunen bör utesluta komplementbebyggelse i det nordvästra hörnet (norr om transformatorstationen) då det är viktigt att bibehålla den gröna parkkaraktären ut till gaturummet. Kommunen bör se över möjligheterna att införa marklov för trädgård för de uppvuxna träderna, då de starkt bidrar till parkens och trädgårdens karaktär samt kopplingen till brunnssparkens gröna område. Det är viktigt att hålla ett respektavstånd till den värdefulla bebyggelsen, närmast Lagbergska villan, där byggnader eller komplementbyggnader inte får uppföras. Länsstyrelsen bedömer att begränsningar av markens utnyttjande behöver ses över ytterligare då respektavståndet till ny bebyggelse kan behöva öka, särskilt söderut.

Länsstyrelsen ser vidare som angeläget att dagens marknivåer inte förändras i sådan omfattning att det skadar kulturmiljön och siktlinjerna genom planområdet. Planen föreskriver markanvändningen parkering under bottenvåning och mark, formuleringen är otydlig om planen inte kompletteras med att också säkerställa så att upphöjd gårdsmiljö inte tillåts, med garage eller källare i halvplan ovan mark till följd.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömningar gällande miljökvalitetsnormer för luft, mark och vatten och har inget mer att erinra i gällande planens påverkan på dessa.

Strandskydd

Delar kommunens uppfattning om att strandskyddet kan hävas med stöd av särskilt skäl enligt 7 kap 18 § punkt 1 miljöbalken.

*Hälsa och säkerhet**Buller*

Enligt bullerutredningen finns förutsättningar att utforma bebyggelsen så att gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan klaras. Länsstyrelsen anser dock att planhandlingen måste bli tydligare, med redogörelse för hur området utsätts för trafikbuller samt hur uteplatser placeras och utformas så att alla bostäder får tillgång till uteplats under riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå.

Förorenad mark

Länsstyrelsen håller med om kommunen bedömning att överskottsmassor kommer att behöva provtas ytterligare i samband med exploatering. I övrigt har Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter i frågan om förorenad mark.

*Skydd mot olyckor, översvämning och erosion**Geoteknik*

SGI har yttrat sig i samrådet och har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. SGI framhåller dock att särskild hänsyn måste tas vid utbyggnad av området med anledning av områdets sättningskänslighet. Länsstyrelsen bedömer dock att kommunen behöver redogöra för om det finns en risk för sättningar av omkringliggande bebyggelse vid ett genomförande av planen.

Översvämning vid höga flöden, skyfall

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver förtydliga resonemanget kring hur risk för skador till följd av skyfall förebyggs. Det är lämpligt att nödvändiga åtgärder för att säkerställa detta regleras i planen.

*Allmänt och rådgivande**Planformalia*

Länsstyrelsen anser att utökat förfarande ska tillämpas då planen inte uppfyller kriterierna i 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planen inte kan antas orsaka en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar inte helt denna uppfattning. Så som framgår ovan anser Länsstyrelsen att den föreslagna bebyggelsens påverkan på en idag skyddad kulturmiljö, stadsbilden och kulturmiljöns riksintresse utgör 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.

*Gårdsmiljöer och gestaltning*

Planen föreskriver ett minsta avstånd mellan huvudbyggnader på 8 meter. Länsstyrelsen ställer sig frågande om detta är ett tillräckligt avstånd för att uppnå en god bebyggelsemiljö med hänsyn till behovet av friytor, skuggning och insyn. Frågan bör studeras ytterligare i det fortsatta arbetet.

Naturvård

Kommunen har behandlat grön infrastruktur och ekosystemtjänster på ett bra sätt i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att de träd vid parkeringen som behöver avverkas, bör ersättas invid den nya bebyggelsen.

*Vatten**Dagvatten*

Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat dagvattenfrågorna på ett lämpligt sätt och det är viktigt att kommunen följer dagvattenutredningens förslag på lösningar under genomförandet av planen. Kommunen kan i planbeskrivningen förtydliga att fastighetsägaren har ansvar för dagvattenlösningarna inom fastigheten.

Grundvatten

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av områdets grundvattenförhållanden och hur detta påverkar genomförandet av planen.

Parkering

I planbeskrivningen framgår det att garage ska utföras med vattentät konstruktion och att den en dimensionerande vattennivån tas fram i projekteringskedet. Enligt Länsstyrelsen är det inte tillräckligt utan planen behöver redogöra för hur en sådan lösning, tekniskt och ekonomiskt, ska realiseras och hur parkeringsfrågan annars kan ordnas om dessa lösningar blir för kostsamma.

*Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas**Arkeologi*

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings synpunkt när det gäller exploatering i området. Länsstyrelsen vill påminna om bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML - om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete i området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Vattenverksamhet



Grundvattenbortledning är alltid tillståndspliktig, även om den är tillfällig. Permanent grundvattensänkning kan räknas som markavvattning och kan där med kräva både dispens och tillstånd.

Kommentar: synpunkter noteras.

Till planhandlingarna har renderade bilder på möjlig utformning tagits fram och anpassningar i bebyggelseförslaget har genomförts, till exempel harnockhöjden sänkt. Kommunens bedömning är att bebyggelseförslaget är förenlig med riksintresset för kulturmiljövård, närheten till villa Lagberg och egnahemsområdet.

Sambällsbyggnadsförvaltningen gör 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.

För att säkerställa garagets tekniska funktion har planbestämmelse införts som tillåter dess konstruktion får uppföras upp till 1,2 meter ovan mark. Bedömningen är att denna planbestämmelse inte negativt påverkar kulturmiljön. Renderade bilder går att se i planbeskrivningen, bild 11 och 12.

Planbeskrivningen har förtydligats hur områdets 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 §.

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 detaljplanen sätts en nivå för färdigt golv om +2,7 meter för entréplan och en bestämmelse om att tekniska installationer ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +2,7 meter med bibehållen funktion.



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

Detaljplanen hanteras nu med utökat förfarande och kommer både kungöras och antas av kommunfullmäktige. Kommunen har gjort en fördjupad analys av bebyggelseförslaget och gör bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

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

Det har även förtydligats att grundvattenbortledning är tillståndspliktig och att permanent grundvattensänkning både kan kräva tillstånd och dispens.

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

För att möjliggöra garaget tekniskt för att minska påverkan på grundvattenförhållandet har planbestämmelse om att garaget får maximalt vara 1,2 meter ovan jord.

Lantmäteriet

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det skulle, i planhandlingarna, kunna förtydligas vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 18 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta t.ex. beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

HÄNVISNING I PLANBESTÄMMELSE TILL ANNAT DOKUMENT



I planbestämmelsen med beteckningen f3 hänvisas det till en separat planhandling, ett tillägg till planbestämmelser (akt 0582-P94/59). Det kan funderas över om en sådan formulering av planbestämmelsen (med hänvisning till t.ex. ett annat dokument) är lämplig och/eller möjlig med hänsyn till t.ex. tydlighetskravet. Sådana hänvisningar förefaller i många fall upplevas som otydliga och kan försvåra en efterkommande tolkning och genomförande av planen. Kommunen bör se till så att alla regleringar framgår av planbestämmelserna och undvika hänvisningar till t.ex. separata dokument.

EVENTUELL ERSÄTTNING PÅ GRUND AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN ELLER RIVNINGSFÖRBUD

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen.

EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören avses ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte i klartext vilka av dessa åtaganden som avses ingå i exploateringsavtalet.

Redovisningen bör enligt Lantmäteriets mening beskrivas något närmare och vara konkret kring:

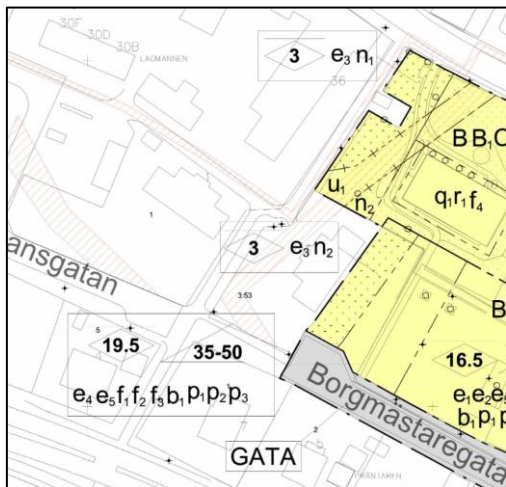
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem



Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

ÖVRIGA FRÅGOR

Det skulle, i plankartan, kunna förtydligas något var (inom vilket område) berörda egenskapsbestämmelser (se bild nedan) är avsedda att gälla.



Det skulle även kunna funderas över om den "upplysning" som finns angiven på plankartan och i anslutning till planbestämmelserna är att betrakta som en planbestämmelse eller ej. Om syftet är att det ska betraktas som en planbestämmelse, med hänsyn till formuleringen om att "Byggnader ska utföras så att inträngande vatten inte skadar byggnaden", kan det funderas över om detta bör ses över och bestämmelsen eventuellt redovisas (tas upp) bland t.ex. egenskapsbestämmelserna?

UPPLYSNING

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtalsservitut, oregistrerade samfällighet eller övriga rättigheter inom området. Om inte detta är gjort rekommenderar Lantmäteriet att det görs.

Kommentar: synpunkter noteras.

I planbeskrivningen framgår det att plan- och bygglagen SFS 2010:900 utifrån det år (2020-09-07) detaljplanen påbörjades. Planbeskrivningen har förtydligats vilka föreskrifter som tillämpades under planarbetet.

Planbeskrivningen har förtydligats att tidigare detaljplaner upphör att gälla vid ett laga kraft av planförslaget men fortsätter att gälla utanför det aktuella planområdet.



Planbestämmelse om att tillägg till planbestämmelse för detaljplan inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet), 0582-P94/59 är borttagen och ersatt av ny planbestämmelse gällande färgsättning.

Text i planbeskrivningen gällande ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud samt avsikten med exploateringsavtal har förts in.

Plankartan för förtydligats för inom vilka områden egenskapsbestämmelser gäller.

Upplysning om att byggnader ska utföras så att inträngande vatten inte skadar byggnaden har tagits bort från plankartan.

Till den mån som är möjlig har fastighetsgränser utretts.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Intill området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: synpunkter noteras.

Planförslaget har studerats gällande säkerhetsavstånd till transformatorstation och prickmark (mark som inte får bebyggas med byggnadsverk) har placerats med ett avstånd som motsvarar 5 meter.

**Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: synpunkt noteras.

Skanovas ledningar kan påverkas av nybyggnationen som möjliggörs av planförslaget. Om det uppstår olägenheter hanteras det i efterföljande processer. Detta framgår tydligare i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I de kommande byggnaderna gör höjden till vindsplanen att räddningstjänstens stegbil eventuellt kommer att fungera som alternativ utrymningsväg. På grund av detta kommer de övre planen, under sadeltaket, att behöva förses med stigbryggor som når ut till stegen, något som rent estetiskt inte kommer att vara tilltalande. Innergårdsyta behöver även tas i anspråk för stegbilens uppställningsplatser vilket innebär att gårdsbjälklaget behöver vara körbart (inte bara planteringsbart) och klara de tyngder som stegbilen utgör, axeltryck på 100kN (mer information om vilka mått uppställningsplatsen samt räddningsvägen fram till uppställningsplatsen ska ha finns på vår hemsida (Råd och anvisningar Räddningsvägar) (rtog.se)). Räddningstjänsten rekommenderar därför att byggnaderna förses med Tr2-trapphus för att möjliggöra utrymning utan hjälp av räddningstjänstens stegbil. Denna rekommendation förstärks av att byggnaderna kommer att kunna innefatta personer med visst vårdbehov.

Vad gäller de kulturhistoriska värdena på Lagbergsska Villan så är det viktigt att man för en dialog så att inte de byggnadskrav som kan tillkomma strider mot de förvanskningförbud och dylikt som man skriver in i plankartan. Detta kan t.ex. vara ytskiktsskrav eller krav på brandcellsgränser vilket innebär att man kan behöva byta ut dörrar etc. Det kanske dock bara är utvändigt som det är aktuellt med dessa förbud. I sådana fall så är det positivt om man planerar för att kunna utrymma utan vår inblandning. Dels eftersom att man planerar för ett trygghetsboende vilket innebär att de boende kommer att ha stora svårigheter att utrymma via stegar och dels eftersom att detta ställer vissa krav på de fönster som ska fungera som utrymningsväg.

E22:an är belägen ca 50 meter från kanten på planområdet. För att kontrollera hur kommande bebyggelse påverkas av de transporter av farligt gods som sker på denna väg bör en riskutredning avseende detta göras. Det



av länsstyrelserna vedertagna avståndet till en transportled för farligt gods där en riskutredning behöver göras är inom 150 meter (med variationer beroende på verksamhet).

Kommentar: synpunkter noteras.

På plankartan har den föreslagna höjden justerats. Rekommendation om Tr2-trapphus har skrivits in i planbeskrivningen och hanterats framgent i bygglovsskedet.

Planbestämmelse om trygghetsboende är borttagen från plankartan då det ingår inom bostadsanvändningen. Om behovet uppstår i ett senare skede blir det en lämplighetsbedömning i bygglovsskedet.

För att göra bedömning om risker för farligt gods har en riskutredning för fastigheterna Timmermannen 6 och 8 granskats. Dessa fastigheter ligger närmare E22:an än vad aktuellt planområde gör, vilket gör att riskerna för Lagberg 1 borde vara lägre. Riskreducerande åtgärder som rekommenderas är placering av friskluftsintag och byggtekniskt brandskydd. Nya förbifarten för E22 beräknas öppnad 2028 vilket innebär att trafik med farligt gods försvinner.

Statens Geotekniska Institut

Inom området är höjdskillnaderna små och enligt utförda geotekniska undersökningar [2] är geologin relativt homogen. Under ca 1-2 m fyllning och torrskorpelera följer en lös lera med en mäktighet om som mest ca 10 m. Därunder följer friktionsjord som vid som mest ca 19 m under markytan var så fast att sonderingsstopp erhöles. Inga sonderingsmetoder för att fastställa bergnivå har använts.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Noteras bör att området är sättning-skänsligt, vilket tydligt också framgår av handlingarna. Vi vill därför framhålla, även om sättningsfrågor inte ingår i vår granskning, att särskild hänsyn härtill måste tas vid utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Kommentar: synpunkter noteras. I planbeskrivningen finns det rekommendationer för efterföljande byggprocess och bevakas under bygglovsskedet.

E.On Energiinfrastruktur AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheterna. E.ON 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. E.ON 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: synpunkter noteras. Ledningsdragning av fjärrvärme sker i samband med byggnation och prövas inte i detaljplanen.

Kommunala instanser

Serviceförvaltningen

I planens kulturmiljöutredning fastslås att planområdet är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och att Lagbergsska villan utgör en viktig beståndsdel i den riksintressanta brunnsmiljön. Villans väl tilltagna storlek och representativa karaktär samt den parkliknande trädgårdsdelen norr om byggnaden speglar Söderköpings brunns ambitioner och förutsättningar under 1800-talets första hälft. Man fastslår att Brunnsmiljön med byggnader och park utgör idag en omistlig del av Söderköpings kulturarv.

Utredningen föreslår att ny bebyggelse inne på fastigheten bör placeras på lite avstånd från Lagbergsska villan, så att denna även i fortsättningen ska vara läsbar som den solitär den ursprungligen var tänkt att utgöra i miljön. Nya byggnadsvolymer bör placeras och utformas med hänsyn till både villan, övriga brunnsbyggnader samt angränsande strukturer i egnahemsområdet (s 24).

Utredningen konstaterar att området närmast villan (s 19) är mycket känsligt mot förändring på grund av att villan, den parkliknande trädgården och den visuella kopplingen till brunnen är tungt värdebärande och helt avgörande för att miljöns kulturhistoriska värden ska bestå. Längs områdets östra, södra och västra ytterkanter samt markområdet direkt söder om villan saknas tungt värdebärande företeelser men området bedöms som känsligt på grund av omgivande miljöns homogena karaktär. Här präglas bebyggelsen av en låg siluett och en småskalighet typisk för egnahemsområden under det tidiga 1900-talet men också för stora delar av Söderköpings innerstad.

Ny bebyggelse bör placeras på sådant sätt att villan även fortsättningsvis i huvudsak omges av trädgård. Detta görs lämpligast genom byggnadsvolymer placerade längs med fastighetens ytterkanter. Dessa byggnadsvolymer bör på något sätt brytas upp för att inte ge intryck av massiva murar och ett helt kringbyggt kvarter, vilket strider mot rådande stadsbild och kvartersstrukturer inom Söderköpings innerstad. Ny bebyggelses höjd och skala bör förhålla sig till stadens siluett samt innerstadens och omgivande egnahemsområdes småskaliga uttryck (s 23).

Synpunkter på hur planförslaget förhåller sig till de kulturhistoriska värdena:



- Planförslaget tar inte tillräcklig hänsyn till Lagbergiska villans behov av en solitär placering med mycket trädgård omkring. Planförslaget gör det möjligt att placera en byggnadskropparna nära, så gott som i jämnhöjd med Lagbergiska villan åt norr.
- Planförslaget tar inte tillräcklig hänsyn till att den nya bebyggelsen bör underordna sig den befintliga. Byggnadsvolymen som är möjlig i den västra delen går mot kulturmiljöutredningens förslag om uppbrutna volymer och småskalighet.
- Höjden som medges, upp till 19,5 meter, torde överskrida Lagbergiska villans höjd med dess tre våningsplan och flackt tak. I planen uppges inte Lagbergiska villans höjd. Siffran 19,5 meter verkar vara satt utefter nybyggnation om 4 våningar + två vindsvåningar istället för att ta hänsyn till Lagbergiska villans höjd. Nybyggnationen skulle med 19,5 m sticka upp bakom och nära villan, sett från Skönbergagatan och den skulle skymma densamma från Borgmästaregatan. Tanken med att villan ska stå som solitär fördärvas genom detta.
- Planförslagets möjliga byggnadshöjder (upp till 19,5 m) och byggnadsareor (upp till 520 m²) är inte förenliga med låg siluett och småskalighet eller att de underordnar sig/samspelar/harmonierar med den äldre bebyggelsen, d v s Villan, Egnahemsområdet och Söderköpings Brunn. Kulturmiljöutredningen, kulturmiljöplanen samt FÖP:en påtalar alla att ny bebyggelse inom Riksintresset ska förhålla sig till stadens siluett och småskaliga uttryck.
- Rent generellt tycks byggnader om 4-6 våningar inte är särskilt höga men i förhållande till stadens uttryck i allmänhet och Brunnsområdet i synnerhet kommer byggnadshöjderna sannolikt att uppfattas som höga och volymerna som stora och avvikande. Brunnsmiljön ligger inom Riksintresset och är en av värdebärarna för Riksintresset Söderköping.

I kulturmiljöplanen pekas Brunnsområdet ut som ett område av högsta värde. Miljön beskrivs som en av stadens viktigaste kulturmiljö. Området bedöms generellt vara känsligt för ny bebyggelse. Eventuell ny bebyggelse bör underordna sig den historiska miljön och bebyggelsen vad gäller byggnadshöjd och utformning.

FÖP:en nämner att utvecklingen ska ske med hänsyn till den befintliga strukturen. Ny bebyggelse ska samspela och harmoniera med den äldre bebyggelsen men bör spegla samtidens arkitektur.

Riksintresset Söderköpings värden, där Brunnsområdet ingår både fysiskt och som värdebärare, är bl a stadens låga siluett, välbevarad småskalig bebyggelse. De kulturhistoriska värdena i miljöer som anses ha ett nationellt intresse (Riksintresse), ska prioriteras i det kommunala arbetet med samhällsplanering.

Kommentar: synpunkter noteras.



Planförslaget har justerats gällande höjdbestämmelse och medger nu ennockhöjd om 14 meter. Bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen är att ny bebyggelse som möjliggörs är underordnad i höjd vad gäller villa Lagberg.

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 justerats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget är förenligt med kulturmiljön och Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad. Planförslaget har även med bestämmelser om skydd för kulturvärden i enlighet med rekommendationer från den antikvariska utredningen.

Miljökontoret

I underlaget har en bullerutredning från Akustikkonsulten daterad 2022-04-07 bifogats. Miljökontoret vill tydliggöra att den bullerutredning som har tagits fram bygger på de förutsättningar som lagts in i beräkningen av buller. Då planen är tillåtande för var och hur byggnaderna får placeras inom området kan förutsättningarna förändras i byggskedet. Om någon av förutsättningarna förändras, såsom annan placering av byggnader än de som angetts i utredningen, är bullerutredningen att se som inaktuell och det krävs att en ny bullerutredning tas fram. Det bör därför läggas in en administrativ planbestämmelse att bygglov inte ska lämnas innan ny bullerutredning utförts.

Från bullerutredningen kan dock konstateras att det finns möjligheter att utforma området så att gränsvärden för buller från trafik för bostad och uteplats kan hållas. Vissa delar klarar inte riktvärden för när balkong är lämplig. Bullerutredningen har inte tagit hänsyn till bullernivåer på olika våningsplan.

Kommentar: synpunkter noteras.

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 §.

Yttrande

Yttrande 1

Klart att vi ska bygga nya bostäder! Varför är det aktuellt att exploatera och gå byggherrens ärende och driva igenom en detaljplaneändring som förändrar karaktären på en stor del av staden?

Planförslag: Flerbostadshus med tillhörande parkering under mark på fastigheten Lagberg 1. Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöras av friliggande flerbostadshus i tre till fyra vån. (ca 6 bostadshus ca. 100 lägenheter)



Nuvarande Brunnsparkeringen omfattar ca 70 parkeringsmöjligheter. Söderköpings kommun har omfattande aktiviteter som är positivt och som kräver parkeringsmöjligheter! Bebyggs nuvarande parkering blir frågan var skall alla boende och besökande parkera sina bilar? Det planeras garage under mark för ca. 75 bilar och plats för ca 100 lägenheter! Många av de boende har två bilar per hushåll!

Bostadshus som är högre än Lagbergska villan (ca. 19m. höga), vilket gör att detta kommer att förstöra Söderköpings miljö! Hur skall idyllen från Madicken och Söderköpings Brunn kunna upplevas?

Betydligt antal förre bostadshus samt lägre bebyggelse skulle vara önskvärda! Detta om det överhuvudtaget ska godkännas att bebygga nuvarande parkering för Söderköpings Brunn!

Finns inga andra planer för bebyggelse utanför Söderköpings tätort?

Om detaljplanen genomförs kommer pålningsarbete att genomföras kommer besiktning av befintliga villor som är belägna i närheten av den planerade garagedelen under mark genomföras? vem betalar ev. skador som uppstått i fastigheter efter pålningsarbete? Sker en skriftlig redogörelse av byggherren till ägare av närbelägna fastigheter?

Kommentar: synpunkter noteras.

Samhällsbyggnadsnämnden 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 utreda för både bostäder utanför den redan byggda miljön och förtätning av Söderköpings stad.

Efter samrådet har planförslaget justerats och bebyggelseförslaget har minskat i tillåten nockhöjd. Det innebär att den sammanlagda bruttototalarean (BTA) har minskat. Synpunkten har tillgodosetts.

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 Ragnbild 1, vilket framgår av den uppdaterade trafikutredningen tillhörande detaljplanen.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer ny bebyggelse att behöva pålas. Riskanalys för närliggande bebyggelse sker under bygglovsskedet vid detaljprojektering av bebyggelsen. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att lämpliga riskanalyser och åtgärder vidtas. Vid eventuell påverkan på närliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte inom ramen för detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de



geotekniska frågorna har utretts till den detaljeringsgrad som krävs till detaljplanen.

Yttrande 2

Vi har i egenskap av ägare till direkt intilliggande fastigheter till Lagberg 1 fått tillfälle att yttra oss över Söderköpings kommuns 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 synpunkter av mer övergripande slag.

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

Vi vill upplysa 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 8-våningshus inklusive 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 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.
- Någon intresseavvägning mellan behovet att bevara de av riksintresse utpekade kulturmiljöerna kring brunnsområdet och ”Söderköpings låga siluett” och iver till stor inflyttning förefaller inte ha gjorts.
- 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 och mera trafik
- Brist på parkeringsplatser
- Försämrade siktförhållanden
- Ökad insyn
- Risk för sättningsskador
- 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 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.

Den av exploatören beställda geotekniska utredningen gäller dels en annan byggnadsfördelning än den aktuella, dels beskrivs i sin text som *"översiktlig och inför detaljprojektering bör kompletterande undersökning av pållängder, lerlagrets mäktighet och sättningsegenskaper utföras."*

Enligt i utdrag nedan citerad *Tätortsgrundläggning – sättninguppföljning 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*
 - *schaktning*
 - *pumpning*
 - *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.



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.

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.

Vi kan omöjligt få ihop hur dagens hårda parkeringstryck ska kunna utökas med minst 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 vistelseytor, 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 grönytorna finns flera restytor i staden som kan utvecklas till miniparker. 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.

Också vad gäller parkeringsmöjligheter står förslaget i **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 byggnadern 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.

Någon intresseavvägning mellan behovet att bevara de av riksintresse utpekade kulturmiljöerna kring brunnsområdet och "Söderköpings låga siluett" och iver till stor inflyttning förefaller inte ha gjorts.

Riksantikvarieämbetets publikation "Riksintressen för kulturmiljövården – Östergötlands län (E), beslutad och upprättad 2015-2016, avsnitt Söderköpings kommun, Söderköping beskriver riksintressena i Söderköping såhär:

"Motivering: Småstad belägen vid uppgrundad havsvik och betydelsefull vattenled, som i planmönster, dominerande kyrkobyggnader och bebyggelsekaraktär ger en bild av en hög- och senmedeltidens viktigaste städer."

"Uttryck för riksintresset: ... Stadens siluett ... I området ingår även: Söderköpings brunn som anlades 1718 vid den sedan gammalt kända Sankta Ragnhilds källa."

I revisionsförslaget har texten uppdaterats till **"stadens låga siluett"**

Lagbergsska villan, som idag på ett behagfullt sätt sticker ut som områdets högsta byggnad har 3 våningar, de planerade byggnaderna har 7 våningar och är nära 20 meter höga!

Det står i stark kontrast till det uttalade riksintresset och torde tilldra sig uppmärksamhet från parter utanför kommunen. Kompletterande utredning kring följderna att gå emot det uttalade riksintresset borde vara på sin plats.

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 återoppar att kommunen i ett reviderat förslag 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.

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 kontakter 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: synpunkter noteras.

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.

Utskick till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning framtagen av Metria. Alla oavsett om de står angivna i fastighetsförteckningen får yttra sig i planprocessen.

Samrådstiden följer den praxis som finns för detaljplaner och om medborgare inte kan delta under ett samrådsmöte finns det andra kontaktvägar som att mejla eller ringa. Samrådsförslaget kommunicerades utöver post till angivna personer på fastighetsförteckningen via kungörelse på kommunens digitala anslagstavla och material hängdes upp vid kommunhuset och Stinsen. Vid granskningen kommer handlingarna att kungöras i lokaltidning.

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. Grundvattenbortledning, om det skulle behövas, är tillståndspliktig och kräver generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. Detta hanteras under byggprojekteringen och inte i samband med detaljplanen.



Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att byggherren 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.

Under detaljplanearbetet har en antikvarisk utredning genomförts som ger råd inför planläggning. Den antikvariska utredningen menar att det är möjligt att göra nybebyggelse inom planområdet. Ny bebyggelse möjliggörs inom den yta som den antikvariska utredningen föreslår.

Utifrån rekommendationer från den antikvariska utredningen har skydd för kulturvärden införts som planbestämmelser (se bland annat q1, q2 och q3). Planförslaget har efter samrådet reviderats och har nu en lägrenockhöjd. För att se illustration över hurnockhöjden förhåller sig till området se renderade bilder på möjlig utformning som är framtagna till granskningsskedet. 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 utifrånnockhöjder samt placering av ny bebyggelse och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar omkringliggande fastigheter negativt.

Ekonomisk värdering ingår inte i prövningen av en detaljplan.

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.

Yttrande 3

jag har genom min närmsta granne fått informationen om att det ska byggas flera hus. Det gäller diarienummer SBF 2019-1373, detaljplan för Lagberg 1 m-fl (Kv Lagberg).

Hur kan detta stora bygge med 6 stora fastigheter, som inte finns något liknande i detta område, planeras utan att alla närliggande fastigheter får besked?

Jag kommer bestrida detta så mycket jag kan tillsammans med alla grannar i området, jag har också skrivit på det yttrande som kommer att skickas idag från alla som fått brev från er.



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.

Vad jag förstått så ska det även grävas och pålas för garage mm, det kommer att påverka alla hus runtomkring med tanke på att det mesta i Söderköping är byggt på lera i marken.

Ex vis 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 kommer påverka mitt hus en hel del och det oroar mig väldigt mycket.

Vad gäller storleken på de planerad husen, hur kan ni motivera att det ska byggas så många och så höga, det kommer förändra hela kvarteret 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 våningshus. Är ni inte måna om att Söderköping som stad ska behålla den mysiga stadskärna som den har idag?

Vem kontaktar jag för att bestrida detta? Hur kan ni garantera att inte våra fastigheter påverkas på ett negativt sätt?

Kommentar: synpunkter noteras.

Planförslaget har justerats gällandenockhöjd och medger nu 14 meter. Det innebär att den möjliga BTA (bruttototalarea) som planen medger har minskat. Enligt de renderade bilder på möjlig utformning framtagna till granskningsskedet gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att planförslaget är ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelse.

Utifrån den trafikutredning som är genomförd för detaljplaneskedet förväntas inga framkomlighetsproblem till följd av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet.

Vid ett bygglovsskede och efterföljande byggnation är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och att byggherren analyserar och bedömer risker i samband med bygglovet. Vid eventuella sättningskador på kringliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte inom ramen för detaljplanen.

Planförslaget har via brev meddelats till fastighetsägaren enligt framtagna fastighetsförteckning men planförslaget har även hängts ut på Stinsen och receptionen i kommunhuset samt publicerats på hemsidan. Samrådet har även kungjorts på kommunens digitala anslagstavla. Vid granskningen kommer planförslaget att kungöras i lokaltidning.



Detaljplanen kan överklagas när kommunfullmäktige har fattat ett beslut om antagande och protokollet har justerats. Överklagandehänvisningar kommer att skickas till de som har yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Yttrande 4

Hej,

<https://visit.soderkoping.se/sv/> anger följande: *Söderköping är en charmig småstadsideyll med Göta kanal som går genom staden, omgiven av en levande landsbygd, naturupplevelser utöver det vanliga och vackra Sankt Anna skärgård. Staden är också inspelningsplats för de populära Madickenfilmerna, Göta kanalfilmerna och den tyska succéserien Inga Lindström.*

Välkommen till en plats full av möjligheter! Östergötland måste upplevas.

– Va fan var det som hände när ni tog fram planförslaget avseende detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (villa Lagberg)

Som kommunmedborgare och skattebetalare i Söderköpings kommun bestrider jag planförslaget avseende detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (villa Lagberg) med anledning av:

1. Höghus som inte följer byggnadsriktlinjer för ett småskaligt Söderköping och dess historia.

a. Strider mot beaktande av Riksintresse/Riksintressen för kulturmiljövården –Östergötlands län (E)

I. Det i stort sett oförändrade medeltida gatunätet, den äldre tomtstrukturen, kyrkorna och deras dominerande roll i stadsbilden samt medeltida profanbyggnader, källare och andra lämningar. Den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse med gårdar och ekonomibyggnader. Stadens siluett och kontakten med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet

1. Hävda att ursprunglig bebyggelse inom området redan rivits och att området ligger i kanten av Riksintresset, utgör inte skäl att göra påtagliga avsteg från Riksintressets övriga kriterier.

2. “Stadens siluett”, “planmönster”, “bebyggelsekaraktär” och “kontakten med Ramunderberget” nämns också som stadens egenskaper i riksintresset. Det går rimligtvis inte att påstå stadens siluett inte skulle påverkas av föreslagen bebyggelse i skenet av ovan beskrivna höjd i förhållande till befintlig bebyggelse och fr a kyrkorna.

3. Föreslagen avseende bebyggelse är av en helt annan karaktär än den ursprungliga och omgivande bebyggelsen bryter mot det traditionella plan- och bebyggelsemönstret.



b. Planförfarandet föranleder också en frågeställning om planförfarandet som sådant. I planbeskrivningen anges att "standardförfarandet kan tillämpas om förslaget avseende detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (villa Lagberg) inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

i. Det finns all anledning att anta att planen är av betydande intresse för allmänheten, liksom av stor betydelse, då förslaget sannolikt innebär den högsta byggrätten inom riksintresset någonsin, undantaget kyrkor och klockstaplar.

1. Har det ansökts om att sätta telefonmaster på byggnaden?

a. Strålningsmätning måste ske före bebyggelse.

ii. Det föreligger också avsevärda skillnader i byggrätt och byggnadshöjd i förhållande till den detaljplan som hittills funnits för området och som säkerställt förutsättningarna för omgivande bebyggelse, boende i området och allmänhetens tillträde till och nytta av området över tid, såsom parkering.

2. Söderköpings kommun använder inte begreppet byggnadshöjd, vilket då inte illustrerar potentiell byggnation (höjd på väggar och total volym). Mått på byggnadshöjd skall också anges och inte bara nockhöjd

a. Hus 4 kan bli ett femvåningshus med en flackare taklutning, som ändå medger tegeltak - vilket ger en högre byggnadshöjd och ett högre intryck av byggnaden, med tanke på justeringsmöjligheter av höjder som anges i detaljplan (avseende max nockhöjd och max taklutning).

i. Byggnadshöjd är det som man i byggbranschen normalt mest pratar om i bostadssammanhang, och det är den höjd som ger husets upplevda höjd och som i slutänden påverkar skuggning. Oftast anger byggbranschen en byggnadshöjd och en maximal takvinkel, då har man säkrat det huvudsakliga intrycket av huset genom att den upplevda höjden är maximerad, vilket ger för en lekman rätt förståelse och intryck. Variabeln i det fallet blir att nockhöjden kan öka med huset bredd, vilket ökar volym och beaktning till angränsande fastigheter.

3. Planförslaget beaktar inte kulturmiljön avseende villaområdet och höjder på dessa närliggande byggnader.

a. Planförslaget uppger bl.a. att "ställningstaganden grundar sig i den kulturmiljöutredning som Wilund (2021) har genomfört för planen". i. När det gäller föreslagen nockhöjd bortser dock planförslaget helt från Kulturmiljöutredningen, där till exempel anpassning till miljön är central och avvikande skala är exempel på något som bör undvikas. I Kulturmiljöutredningen anges att "en rimlig målsättning är att i den nya detaljplanen arbeta för att den nya bebyggelsen skall smälta in i kulturmiljön.



1. Avvikande skala eller material bör därför undvikas” samt att “fasaderna bör ha samma höjd till takfot som övrig bebyggelse”.

ii. Skalan på ny bebyggelse berörs i Kulturmiljöutredningen, där anges att “vid upprättandet av en detaljplan för ny bebyggelse så krävs att stor hänsyn tas till det historiska sammanhanget och stadens skala. Bebyggelsen bör delas upp i mindre enheter... för att minska risken för en skalförskjutning i stadsmiljön och även för att bevara de äldre strukturerna avläsbara.”

1. Det går inte att utläsa hur detta är tillgodosett i planförslaget och föreslagen bebyggelse utgör en påtaglig skalförskjutning, både i utbredning i plan och i höjd.

4. Det sker inget beaktande av stadsmiljö, omgivande bebyggelse samt byggnadshöjd

a. “Gestaltningsskrav ställs därför på bland annat färgskala, fasadmaterial och takutformning.” Flera hänvisningar till omgivande bebyggelse görs i planförslaget vad gäller utformning, och dessa regleras också på plankartan.

i. Det finns dock ingen hänvisning till andra byggnaders höjd och volym i det direkta närområdet, endast en generell hänvisning till byggnader längre bort, något som måste anses som en ganska svårt att avläsa och inte något som blir begripligt ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

ii. I närområdet finns huvudsakligen bebyggelse i en eller två våningar, det finns ingen bebyggelse med högre höjd än motsvarande tre, fyra och fem våning.

b. Det ligger mycket nära till hands att påstå att risken finns att 1960-talets misstag håller på att upprepas, med alltför storskaliga hus i den småskaliga stadsmiljön, men den här gången i första hand på höjden, något som historiskt sett kan komma att ses som till och med ett större misstag. Det ligger också nära till hands att påstå att bebyggelse som den föreslagna bidrar till att förstöra en av kvaliteterna med och attraktionskraften hos stadskärnan, nämligen småskaligheten.

Något som också i alla fall har varit ett mål för kommunen och borde fortsätta vara.

i. Volymfrågan avseende själva husen och dess konsekvenser belyses ej heller.

Ovanstående punkter att huset är högt och har en större volym än vad närliggande fastigheter har, är anledningen till varför jag som kommunmedborgare och skattebetalare i Söderköping bestrider planförslaget avseende detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (villa Lagberg) och att det avbryts omgående.



Ni får inte återupprepa ett sönderbyggande av 1960-talets karaktär av köpingen (som faktiskt blir värre med ert förslag).

Vänligen skicka diarienummer på att denna inlaga/bestridna har blivit registrera samt återkoppling på ovanstående.

Kommentar: synpunkter noteras.

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

Enligt Boverkets rekommendationer ska byggnaders höjd regleras vianockhöjd eller totalhöjd i detaljplan. Byggnadshöjd regleras i plan- och byggförordningen men i lovprövning och i rättspraxis finns det olika tolkningar av begreppet vilket medför att byggnadshöjd som planbestämmelse kan leda till svårförutsedda resultat.

Istället regleras byggnadshöjden med kombinationen nockhöjd och taklutning i planförslaget. I planförslaget framgår det även att takutformningen ska vara genom sadeltak eller brutet sadeltak. Reglering av vinkel finns även på plankartan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör samma bedömning som Boverket att nockhöjd i kombination med takvinkel är en lämplig planbestämmelse.

Telefonmaster provas inte i ett detaljplaneskede.

För detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (kv Lagberg) har Fredriksson arkitektkontor AB genomfört en antikvarisk utredning inför detaljplan. Utifrån att yttrande 4 hänvisar till en kulturmiljöutredning genomförd av Wilund (2021) gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det är svårt att besvara synpunkten om planförslagets förenlighet med den antikvariska utredningen då dessa utredningar är platsspecifika och ger rekommendationer för det enskilda planområdets förutsättningar.

Planförslaget har beaktat kulturmiljön bland annat genom planbestämmelser för skydd av kulturvärden för villa Lagberg (q_1), rörskyddsrummet (q_2) och trädgårdsmiljön (q_3) som omsluter villa Lagberg. Den antikvariska utredningen framhäver 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.

Det är vanligt förekommande att göra nya detaljplaner, speciellt i tätbebyggda områden när nya behov har uppstått. En ny detaljplan ska alltid föregås av planprocessen som är lagstadgad i plan- och bygglagen.

Efter samrådet har planförslaget justerats och renderade bilder på möjlig utformning har tagits fram. Högsta nockhöjd har minskat till 14 meter till granskningsskedet och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen höjdsättning är lämplig från ett kulturmiljöperspektiv och bebyggelse i anslutning till planområdet.



Yttrande 5

Kan Söderstaden/ ED säkra att inga sättningsskador uppkommer på husen närmast kring nybyggnationen då det ska grävas ur för underjordiska garage?

Det finns värden i husen närmast på Borgmästaregatan, Lagbergsgatan, Skönbergagatan, Rådmansgatan och Väderkvarnsgatan som idag om man snittar att husen är värda 5 miljoner kronor styck blir ca 100 miljoner kronor = stora värden.

Skulle det uppstå ännu mera sättningar i husen så kan man räkna med stora kostnader att åtgärda detta om det ens går att åtgärda allt att husen dessutom tappar mycket i värde.

I dessa kvarter så är dom flesta husen byggda på 1920 talet, stor hänsyn måste tagas till dessa fastigheter då dessa är känsliga för markförändringar och även för vibrationer från schaktningsarbeten.

Utredning gällande grundvattnet måste göras Och vilka påverkningar hela byggnationen kommer ha på övrig bebyggelse både på kort och lång sikt.

Urbanisering och förtätning av städer sätter också stor press på utformningen av husbyggnad och infrastrukturprojekt. Ytor som tidigare ansågs olämpliga ur anläggningssynpunkt på grund av vattenförekomster används idag för byggande av bostäder och vägar vilket ökar behovet av att tydligt kunna förutse förändringar i grundvattnet och hur det påverkar den omkringliggande miljön & bebyggelsen.

Grundvattnet har tillrinning från den centrala delen av staden vilket givetvis kommer påverkas genom att man bygger underjordiska garage. Plötsliga sättningar kan uppstå vid sänkning av grundvattennivån. (Grundvattennivån ligger på 1,5 meter)

Vibrationer uppkommer i leran i samband med rivning av äldre hus och schaktning fortplantar sig till omgivande byggnader. I dessa byggnader har under åren 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.

Många byggnader på lerområden i Söderköping har grundlagts med källare trots att man därmed schaktat bort torrskorpan. När grundvattennivån efter den temporära avsänkningen i samband med schaktningen åter successivt återställs bagnar källargolven uppåt av det ökande grundvattentrycket. (inte helt klart att grundvattennivån kommer återgå till densamma som innan byggnationen då dessa nybyggda hus förmodligen kommer dränera/pumpa undan vattnet för att hållarna garage torra).



De i samband med pålningsarbete alstrade höga partrycken kan även fortplanta sig i lerlagren under omgivande grannhus som har en pågående sättningsrörelse. De alstrade höga partrycken påverkar denna sättningsrörelse genom att denna temporärt minskar - mest närmast byggarbetsplatsen. När sedan de förhöjda partrycken, efter pålningsarbetenas avslutande, åter avklingar accelererar sättningsrörelsen i grannhusets närmaste del för att efter en tid nå den sättningsstorlek som skulle ha varit aktuell om den alstrade portryckshöjningen aldrig inträffat. Det beskrivna fenomenet innebär att grannhusen utsätts för differenssättning med sitt största belopp än åt ena sidan och än åt den andra. Huset böjs - fram och tillbaka - och sprickor uppstår.

Konsolideringssättningar uppkommer på grund av temporära grundvattensänkningar i samband med schakter.

Sättningar uppstår ofta på grund av att kontraktanta lager av friktionsjord under lerlager sammanpackas när de utsätts från vibrationer från påslagning.

Rivnings- och schaktningsarbeten alstrar vibrationer. Grundvattensänkning vid schaktning och dränering som orsakar sättningar på grund av vattenutpressning och urtorkning av de flera meter mäktiga kulturlager, som finns i den medeltida stadskärnan

Omgivningspåverkan kan uppstå inom ett avstånd av 500 m (!) från byggarbetsplatsen beroende på de alstrade vibrationernas frekvens.

Minskad grundvattenbildning kan ge upphov till urtorkning av kulturlagren och konsolideringssättning i lerlagren.

Mycket pekar på att grundvattennivåsänkning är en ofta förekommande orsak till sättningar. Grundvattennivåsänkning orsakar dels sättningar i jorden på grund av konsolidering eller urtorkning.

Sammanpackning av s k kontraktant friktionsjord och därmed sättningar har orsakats av vibrationer från:

- Påslagning
- Spontslagning
- Sprängning
- Schaktning men även av
- Rivningsarbeten - Byggtrafik (snabb uträkning visar ca 13000 kubikmeter jordmassor ska bort och det innebär ca 1200-1300 lastbilslast , lägg därtill att det ska in lastbilar med pålar, pålkran , spontmaskiner , grävare , grusbilar samt mycket mer)



Stabilitetsproblem i schakter eller i intilliggande naturliga slänter är andra orsaker till skadliga rörelser.

Gränsavståndet för omgivningspåverkan är beroende av bl a jordlagerförhållandena. grundvattennivåsänkningar påvisats på upp till 100 m avstånd från byggarbetsplatsen. Avståndet för inverkan av andra aktiviteter än grundvattennivåsänkning uppges vara högst 150 m - utom i något fall där inverkan uppges kunna förekomma på 500 m avstånd

Och i Söderköping lever man för Besöksnäringen och den bygger mycket på den småstadsideyll och om man numera bygger högt och bygger bort det så bygger man även bort idyllen och besöksnäringen.

Parkeringar ca 80 st under mark beräknas täcka behovet av parkeringar till hyresgäster i Kv Lagberg 1, men nära på så har varje familj minst 1 bil då kommer inte parkeringarna räcka till alls.

Vissa familjer har dessutom 2 bilar, så även om några familjer inte har bil så kommer det absolut bli ett tryck på fler parkeringar om det blir byggnation.

Bara att kolla på all nybyggnation som skett i Söderköping, Ramunderstaden på Vikingavallen, där nyttjas kommunens parkeringar vid stinsen fullt ut. Samt Ramunderstadens bygge på Lantmannen vid Husby gård, där fick det göras nya parkeringar mot E 22 för behovet av egna parkeringar inte räckte till.

På båda dessa ställen finns det tillgänglig service i form av busshållplatser för andra färdstätt.

Vi som bor kring kv Lagberg 1 ser i veckodagarna parkerade bilar på parkeringen allt mellan 20 -50 bilar medans det på helgerna ibland är full parkering och lite till , då många parkerar på kringliggande gator.

Hur ska ED/Söderstaden lösa det tillsammans med Söderköpings Brunn om man bara bygger parkeringar för hyresgäster.?

Ska Söderköpings kommun lösa detta åt honom?

Och förtätningen av centrala Söderköping pågår redan nu med flertalet nya flerbostadshus, Ramunderstaden har byggt Vikingavallen, ED/ Söderstaden har redan byggt vid Bielkegatan , vi har även Vimman som ED/Söderstaden ska bygga. Sen har vi hela Gamla brandstations tomten som ligger under kommande byggnation.

Med det sagt så är Söderköpings idyllen på väg att byggas bort samt att det med allt detta sker saker i all gammal sjöbotten som hela centrala Söderköping vilar på.

Gällande att 630 kvm kommunal kvartersmark ska överföras genom köp till Söderstaden , , i det fallet så anser vi att det måste ju det ges tillfälle för annan köpare att kunna köpa marken om den nu ska säljas .



Denna yta på 160 kvm remsa mot Borgmästaregatan kommer ju att om ED/ Söderstaden bygger bli borttaget/omgjort med gatubelysning, trottoarer , infarter till lagberg 1 m,m, då är ju markbiten helt bortkastad för Söderköpings kommun. Söderstaden behöver se till att i sin byggnation att det sätts upp belysning för sina hyresgäster ska känna trygghet. (med mörker kommer en otrygghetsfaktor in) Så därmed så kan kommunen i Exploateringsavtalet se till att det i så fall blir reglerat att Söderstaden får lösa detta med gatubelysning (för allmän trygghet) och trottoarer närmast husen .

I övrigt så är det orimligt att man ens tänker sig att reglera så det kan få byggas hus med en Nockhöjd på 19,5 och 16,5 meter med en takvinkel mellan 35-55 grader. Där ska det vara max 7 meter i takfotshöjd och max 30 grader taklutning för att ens kunna passa in med omgivningarna. I och i anslutning till Söderköpings stad ska utveckling ske med stadsmässighet. Stadsmässighet innebär också att byggnadens volym och utformning ska anpassas till befintlig bebyggelse och stadsbilden.

Vi frågar oss om de planansvariga verkligen har beräknat risken för allvarliga sättningsskador på de hus som ligger i stadsdelen?

Våra intilliggande hus har redan sättningsskador från 1970 -och 80-talet. Ett 40-tal husägare i 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 10/4-88). Kommunen fälldes då 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 påminner med eftertryck om MB 32 kap och det strikta ansvar som åvilar byggherren avseende skador som kan uppstå på intilliggande fastigheter. Är man återigen beredd att ta en kalkylerad risk och upprepa samma vågspel som på 70-talet??

Med detta sagt så vill vi ha att alla inom 500 meter från byggplatsen ska få chansen att göra sin röst hörd, detta genom att skicka ut samråd för detaljplan till samtliga inom detta område.

Och så vill vi ha en förlängd tid för synpunkter då detta är snålt tilltagen med knappa 3 veckor.

Sen har vi detta:

- Ökat buller och mera trafik
- Ökad insyn
- Risk för sättningsskador



- Hotande ekonomiska konsekvenser
- Värdeminskning på fastigheterna

Yttrandet är undertecknat av ett flertal personer där de även har bifogat handlingarna *Tätortsgrundläggning – sättningsuppföljning av byggnader, omgivningspåverkan* av Byggforskningsrådet till Statens geotekniska institut och *Grundvattenmagasinet Söderköping* av Sveriges geologiska undersökning.

Kommentar: synpunkter noteras.

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. Grundvattenbortledning, om det skulle behövas, är tillståndspliktig och kräver generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. Detta hanteras under byggprojekteringen och inte i samband med detaljplanen.

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

Ekonomisk värdering ingår inte i prövningen av en detaljplan.

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.

Planförslaget möjliggör för fastighetsägaren att överlåta mark längs med Borgmästaregatan till kommunen. I nuläget står kommunens belysningsstolpar på en privat fastighet (Lagberg 1). Kommunen ska ha rådighet över den mark som kommunens belysningsstolpar står på för att säkerställa drift och underhåll. Belysningsstolpar som är uppsatta för att belysa en allmän gata ska även ingå i den planlagda marken för gata och inte på kvartersmark. Kommunen ser det därför som positivt att planförslaget möjliggör för en marköverlåtelse från Lagberg 1 till kommunens fastighet Söderköping 3:63.

Enlig kommunens riktlinje för markanvisning kan kommunen direktanvisa mark när det finns uppenbara fördelar för att samordna en utbyggnad, vilket det gör i detta fall.

Planförslaget har efter samrådet reviderats och har nu en lägre nockhöjd. För att se illustration över hur nockhöjden förhåller sig till området se de renderade



bilderna på möjlig utformning som är framtagna till granskningsskedet. Utifrån den antikvariska utredningen rekommenderas sadeltak eller brutet sadeltak och för att möjliggöra detta har ett intervall i taklutning planlagts.

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.

Samrådstiden följer den praxis som finns för detaljplaner. Det finns även möjlighet att yttra sig under det granskningstillfälle som kommer efter samrådet. Samrådsförslaget kommunicerades utöver post till angivna personer på fastighetsförteckningen via kungörelse på kommunens digitala anslagstavla och material hängdes upp vid kommunhuset och Stinsen. Vid granskningen kommer handlingarna att kungöras i lokaltidning.

Yttrande 6

Förslaget innebär en betydande miljöpåverkan och en intresseavvägning saknas

I planbeskrivningen hävdas att detta förslag till ny detaljplan inte skulle vara av stort intresse för allmänheten, i övrigt vara av stor betydelse och inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan. Det är en märklig slutsats som är svår att ta in: i planområdet ingår kommunal parkmark som ska säljas till privat exploatör, området ligger inom ett riksintresseområde och omfattas av strandskydd: om inte detta är en betydande miljöpåverkan, hur ser då en betydande miljöpåverkan ut? Det visar ett häpnadsväckande felslut i fråga om avvägningen mellan det enskilda intresset att exploatera Lagbergiska villan, och det allmänna intresset hur parkmark, riksintresse och strandskydd respekteras. Det är högst förvånande att en så omvälvande exploatering kan beskrivas på detta lättvindiga sätt.

I planbeskrivningen står att Lagbergiska villan ska "fredas" mot ingrepp, vilket möjliggör en fortsatt hotellverksamhet i villan; detta understryker att hela iden går ut på att maximalt exploatera tomten både ovan och under mark för att öka exploatörens vinst. Samtidigt eroderas Söderköpings identitet som en medeltida småstad med lågbyggda hus steg för steg av en massiv förtätning på höjden och bredden, och här även på djupet i form av ett underjordiskt garage.

Utformningen lever inte upp till anpassningskravet



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.

Höjden på husen är en avgörande faktor för en lågbyggd medeltidsstad av Söderköpings kaliber: ett 4-våningshus kan inte med bästa vilja i världen sägas passa in i dessa kvarter. De förskönande eufemismerna om överensstämmelser med den omgivande riksintressemiljön är direkt löjeväckande. De planerade byggnaderna är både större och högre hela Söderköpings brunnsanläggning. Det naturliga för en seriös stadsplanering vore ju att bygga hus i mindre skala som smälter in och tillför miljön något istället för att utplåna den. Arbetssättet har tydligen varit att utgå från en maximal exploatering och sedan hitta olika argument för att rättfärdiga den.

Riksintresset och nationella intressen och översiktsplanen

Att riksintresset inte påtagligt skulle skadas av åtgärden och att natur och kulturvärden inte skulle påverkas, är fullständigt missvisande. Bevarande av kulturvärdet sker inte genom att steg för steg urholka det som motiverar utnämmandet till riksintresse. Detaljplaneförslaget stämmer inte med riktlinjerna i gällande översiktsplaner, samspelar inte med omgivningen och tillför ett främmande element till stadsbilden.

Strandskyddet upphävs på felaktiga grunder

Det är svårt att se att tomten skulle vara ianspråktagen på det sätt som Samhällsbyggnadsförvaltningen anser: "7 kap 18c § MB - "Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften". Ingen bebyggelse finns på parkeringen eller på den parkmark som är tänkt att ingå i projektet.

Misstanke om Jäv

Kommuner har rätt att ge annan aktör uppdrag att utarbeta en detaljplan. I detta fall anges att planförslaget har arbetats fram av Söderstaden AB med externa arkitekter i samverkan med Samhällsbyggnadsförvaltningen. Planarbetet drivs av exploatören men slutliga bedömningar och beslut samt kvalitetskontroll görs av kommunen.

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 FL och i regeringsformen (1 kap§ RF).

Jävsreglerna 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". Ett sådant jämförhållande verkar föreligga för detaljplanearbetet i detta ärende.

Än mera anmärkningsvärt är att ett arkitektkontor gjort en privat kulturmiljöutredning 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. Hur kan en partsinlägga användas som argument och motivera en storskalig exploatering av ett riksintresseskyddat område? Vårt intryck är att Södersstaden AB tycks ha koloniserat hela Samhällsbyggnadsförvaltningen. Hela handläggningen av förslaget strider uppenbart mot rättsregler.

Ohållbar trafiksituation

Planbeskrivningens slutsats att inga framkomlighetsproblem skulle uppstå, är helt tagen ur luften, trots en omfattande utredning. För boende i Eriksviksområdet framstår redan idag trafikproblemet som oöverstigligt. Söderköping är en medeltida stad med trånga och smala gator. Trafik- och parkeringssituationen är på sommaren helt överblickbar med många tillresande turister, husbilar och husvagnar. I närtid planeras stora byggen längs Viggebyvägen med närmare 50 parkeringsplatser, vid Norrtull undersöks möjligheterna att massivt exploatera gamla brandstationen med en markant ökning av trafikmängden. I pipeline finns en framtida byggnation av Trädgårdsmästeriet vid Göta kanal med nya, olösta trafikproblem: sammantaget kommer det att markant öka antalet trafikrörelser och leda till trafikchaos i staden.

Sättningskador på omgivande fastigheter

Riskerna för närboende under byggprocessen med tillhörande underjordiskt garage nämns inte. Trots att dokumenterad kunskap finns om den sättningsbenägna lerjorden i både färsk utredningar och i översiktsplaner.

Meningslösa skugg - och solstudier

Dessa studier är endast ett spel för galleriet eftersom placeringen av huskropparna enligt planritningen inte är juridiskt bindande.

För Stadsmiljöföreningen i Söderköping,

Kommentar: synpunkter noteras.

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.

Till granskningen har planförslaget reviderats och medger nu en lägre nockhöjd. Planförslaget bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och bedöms inte



påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Under arbetet med detaljplanen har en antikvarisk utredning genomförts som påvisar att det är möjligt att bygga kompletterande bebyggelse inom fastigheten.

Strandskyddet 100 meter från Storån omfattas 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.

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 Lagbergska villan är utpekad som en kulturbeskyddad 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 platsspecifika förutsättningarna.

Detaljplanen tas fram genom en demokratisk process där myndigheter och allmänheten får yttra sig om planförslaget. Vid granskningskedet ger återigen en möjlighet att inkomma med synpunkter. Slutgiltigt beslut om antagande för detaljplanen kommer fattas av kommunfullmäktige.

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.

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

Sol- och skuggstudier har tagits fram för att kunna påvisa hur bebyggelsen kan komma att påverka området utifrån planförslaget bestämmelser.

Yttrande 7

Ramunderstaden org nr: 556450-5898 som närliggande granne, äger fastigheten Lagmannen 1 och Söderköping 3:53 (Blåporten och Rådmansgatan 1 och 3) har följande frågor och synpunkter:

Vilka fastigheter avses i detaljplanen, Lagbergska 1 mfl?

Sol och skuggstudier:



Rådmansgatan 1 ligger i studien i stor skugga. Det är ett "stort skepp" som vi önskar placering mer i mitten av detaljplanen för att inte påverka Rådmansgatan 1 så kraftigt. I sol och skuggstudierna stämmer inte placeringen av huset överens med plankartan och inte heller med exempelbilderna i materialet.

Tillåten byggnadshöjd:

Storleken på byggnaderna harmoniseras inte med kringliggande bebyggelse. Tillåten höjd 16,5 och 19,5 m. Det är för högt med tanke på omgivande hus.

Intilliggande verksamhet:

Korsmark vid tomtgräns mot Rådmansgatan 1, ligger nära, Finns utredning som visar vilka regler som gäller för denna typ av verksamhet? Vår erfarenhet av LSS-verksamhet och senaste exploatering på Skogshem visar att det finns en problematik för de boende när byggnation kommer så nära inpå. I denna plan ser det ut att ligga i direkt anslutning till LSS-boendet.

Parkeringsgarage:

Som grann fastighetsägare känner vi till stora sättningar åt flera håll i området. Det finns också en grundvattenproblematik på bland annat Birkagården. Utredningar visar att det är ett gemensamt grundvattenmagasin i tätorten. Se bifogad utredning (Genomgång av hydrogeologiskt underlag Söderköping, Tyréns). Vi kräver en större utredning hur närliggande område/fastigheter påverkas. Detta område har en historik av grundvattenproblematik. Det finns en dom på 90-talet. Har denna beaktats?

Medger planen ett eller flera parkeringsgarage samt vilken storlek medges?:

Enligt handlingarna har en överenskommelse med tjänstemännen om en parkeringsnorm om 0,75/bostad gjorts. Det ger ca 80 platser. Är 0,75 en norm för hela kommunen? När beslutades den normen? Om normen inte är beslutad undrar vi varför den är lägre här än i nyligen byggda och planerade områden? Ex Husby Backe och Södra Eriksvik.

Planen:

Planen medger hotellverksamhet, bostäder, trygghetsboenden, centrumverksamhet. I planen nämns butiker, restaurang, kontor, gym, bio, bibliotek, teater, museum, bank, apotek, hantverk och annan service. Erfarenhetsmässigt har det varit svårt att få en detaljplan med olika inriktningar. Även om det bara var två olika användningsområden. Förutsätter att detta gäller generellt vid förändring av detaljplaner framöver?

Grundvatten:



Mätt två gånger i underlaget. Grundvattnet finns ca 1,50 under markytan. Historisk grundvattenproblematik. Under upplysningar på s.11 anges högt grundvatten i området. Fokus på att klara nyproduktion. Utredning gjord på hur närliggande befintliga byggnader påverkas?

Byggnation:

Hur långt ifrån kryssmark får bebyggelse ske? Får balkonger hänga ut över kryssmark? Vi som grannfastighetsägare kräver besiktning före och efter byggnation samt mätning av vibrationer före, under och efter.

Hur påverkas Rådmansgatan 1:

Vi saknar utredningar som visar hur Lagmannen 1 och Söderköping 3,53 påverkas i handlingarna.

Vi upplever en massiv hög mur enligt planen med huset så nära Rådmansgatan 1.

Ledningsrätt u1:

Önskar säkerställa att ledningsrätten ligger kvar med tanke på markförhållandena i området. Står "luddigt" i Fastighetsrättsliga frågor, "ansökan om lantmäteriförrättning" Vad menas?

Fördröjning av regnvatten:

Motstridiga uppgifter, Fördröjning av regnvatten ska ske genom vegetationsbeklätt tak och samtidigt anges i plankartan f1 att det ska vara plåt eller tegel?

Ekonomiska frågor:

Under kommunalekonomiska konsekvenser. Vi önskar ta del av exploateringsavtalet. Var ligger affärsmässighet/marknadsvärde i att skänka mark till kommunen? Vad kan ev utbytet vara?

Kommentar: Synpunkter noteras.

Planområdet omfattar fastigheterna Lagberg 1 och del av Söderköping 3:63. Avgränsningen går att se på plankartan.

Sol- och skuggstudierna visar en möjlig placering utifrån planförslaget då bebyggelsen kan placeras på olika sätt så länge placeringsbestämmelser och byggandets omfattning följs. Efter samrådet har bebyggelseförslaget uppdaterats och sol- och skuggstudien har därmed reviderats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att Rådmansgatan 1 påverkas främst under morgonperioden och påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget.



Planförslaget har reviderats och medger nu en lägre nockhöjd än under samrådet.

För att hålla ett respektavstånd till bebyggelsen inom Söderköping 3:53 har korsmark (mark för komplementbyggnader) placerats längs med fastighetsgräns. Detta innebär att nya huvudbyggnader som möjliggörs inom planområdet placeras med ett längre avstånd. Enligt Bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS framtagna av Socialstyrelsen (ISBN 978-91-7555-465-5) framkommer det inga rekommendationer om utemiljö.

Detaljplanen reglerar inte storleken på parkeringsgarage eller antal.

Samhällsbyggnadsnämnden antog Riktlinje parkering för bil och cykel vid exploatering av bostäder augusti 2022. Riktlinjen anger att det ska finnas 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Riktlinjen omfattar dock inte pågående detaljplaneprojekt och en lägre p-norm anses passande på grund av det centrala läget.

För att få detaljplaner som fungerar över tid är det lämpligt att planlägga för en flexibel markanvändning i den mån som är möjlig utifrån platsens förutsättningar.

Komplementbyggnader får placeras på korsmark. Huvudbyggnader får placeras på den yta som inte är reglerad som korsmark eller prickmark men behöver följa placeringsbestämmelserna och begränsningar i byggandets omfattning. Balkonger får hänga ut över korsmark om de är över 3 meter marknivå.

Ramunderstaden uppger att de saknar utredningar som visar hur Lagmannen 1 och Söderköping 3:53 påverkas. Det framgår inte vilka utredningsbehov som efterfrågas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planens konsekvenser har utretts till den detaljeringsgrad som behövs för detaljplaneskedet. Till granskningen har det tillkommit renderade bilder på möjlig utformning och bland annat revideringar i den geotekniska utredningen.

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. Grundvattenbortledning, om det skulle behövas, är tillståndspliktig och kräver generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. Detta hanteras under byggprojekteringen och inte i samband med detaljplanen.

Vid ett bygglovsskede och efterföljande detaljprojektering är det byggberrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas och genomföra riskanalyser i samband med bygglovet.

Ett u-område för ledningsrätt har placerats inom planområdet. Vid alla åtgärder som påverkar fastighetsgränser och ledningsrätter ska en ansökan göras till Lantmäteriet. Syftet med planen är inte att ompröva ledningsrätten men om



detta behov skulle dyka upp i framtiden framgår det i planbeskrivningen vilken myndighet som ska kontaktas.

Planbeskrivning har reviderats gällande text om vegetationsbeklätt tak som nu har tagits bort.

Ersättningarna för marköverföringarna regleras mellan kommunen och fastighetsägaren i ett exploateringsavtal som tecknas inför detaljplanens antagande.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har 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)
- Uppdaterat bullerutredning
- Utökad samrådstid eller nytt samrådsmöte
- Reglering av byggnadshöjd
- Att ta bort reglering av strandskyddsupphävande

Medverkande

Johanna Knutsson
Planarkitekt

Aline Eriksson
Plan- och bygglovschef