



Granskningsutlåtande

**Tillhörande detaljplan för Norrtull 13 m.fl. (G:la Brandstationen),
Söderköping, Söderköpings kommun, Östergötlands län**

2026-09-16

Diarienummer: SBF-2020-1301



Inledning

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Under planprocessen får remissinstanser och du som medborgare möjligheten att komma med idéer och synpunkter på planförslaget. För mer information om detaljplaner läs vidare på <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Vad är ett granskningsutlåtande?

Under planprocessen är det två skeden där remissinstanser och du som medborgare kan komma med synpunkter. Dessa skeden syftar till att samla in synpunkter, önskemål och information som berör planförslaget för att förbättra beslutsunderlaget.

Granskningen är det andra tillfället att yttra sig och synpunkter som inkommit ska sammanställas av kommunen i ett granskningsutlåtande som redovisas vid antagande av planförslaget. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som kommit in och kommenterar dem. Den är till för att visa vilka ändringar som synpunkterna bidragit till och vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och i så fall varför. Granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt att läsa inför att politikerna fattar beslut om att anta detaljplanen. Ändringar av planförslaget efter granskningen redovisas under **Ändring av planförslaget efter granskning**.

Sammanfattning av samråd och granskning

Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 12 september – 4 oktober 2022. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Affischer hängdes även i trapphusen för de flerbostadshus som ligger inom de fastigheter som är bedömda som sakägare.

Planen kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och fanns utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt stadsbiblioteket Stinsen. En informationsskylt om samrådet fanns utställd på plats vid planområdet. På efterfrågan annonserades även förslaget på Söderköpings kommun officiella facebook-sida.

Allmänt samrådsmöte hölls den 2022-09-19, klockan 16:00 – 18:00, i Aulan i kommunhuset, Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under mötet kom cirka 15 – 20 personer och diskuterade förslaget i två mindre grupper. De frågor som uppkom var behovet av skolor och förskolor samt äldreboende i Söderköping innerstad samt höjden och exploateringsgraden på föreslagen ny byggnation. Vi diskuterade även om planförslaget följer Stadsmiljöplanen för Söderköpings innerstad samt påverkan på grannar utifrån att planförslaget innebär att bostäder kan byggas i form av skuggpåverkan, insyn och sättningsproblematik när det byggs. Under samrådstiden har det även kommit in frågor om samrådstiden, sakägarkretsen och val av förfarande.



Under samrådet inkom 136 synpunkter från privatpersoner och remissinstanser. Cirka 126 av synpunkterna kom från allmänheten, en del av synpunktsinlämnarna har inkommit med synpunkter vid ett flertal tillfällen. Synpunkter under samrådet handlade om påverkan på kulturmiljön, hur samrådet har genomförts, efterfrågan av utökat förfarande, påverkan på trafik och buller, de geotekniska förhållandena, att kommunen ska behålla förskolan på platsen och synpunkter om specifika planbestämmelser.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ mellan 11 februari – 13 mars 2025. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Affischer hängdes även i trapphusen för de flerbostadshus som ligger inom de fastigheter som är bedömda som sakägare.

Förslaget kungjordes i Norrköpings Tidningar, på Söderköping kommuns anslagstavla och hemsida den 2025-02-11. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida och på stadsbiblioteket Stinsen. Information om granskningen annonserades även på Söderköpings kommun officiella facebook-sida.

Under granskningen inkom det 105 synpunkter från privatpersoner och remissinstanser. Synpunkterna under granskningen har handlat om att planförslaget strider mot styrdokument, riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens samrådssynpunkter. Det är även flera som vill att kommunen ska planlägga utifrån Stadsmiljöföreningens bebyggelseförslag. Andra synpunkter som har kommit in berör höjden på bebyggelsen, markanvisningsavtal och de geotekniska förhållandena.



Ändring av planförslaget efter granskning

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

Plankarta

- Sänkt nockhöjder inom Norrtull 13
- Ändrat planbestämmelse om takutformning från lertegel till tegel
- Ändrat takvinkelgrader inom ena egenskapsytan i Norrtull 13
- Bestämmelse om färgsättning, f₅, har tillkommit
- Placeringsbestämmelse för komplementbyggnader, p₃, har ändrats och anger nu att grannemedgivande ska ges för placering av komplementbyggnader närmare än 4,5 meter
- Ändrat bestämmelse om villkor för startbesked

Planbeskrivning

- Uppdaterat text utifrån ändringar på plankartan
- Beskrivning och bedömning om nytt bebyggelseförslag
- Bedömning om luftkvalitet

Tillhörande planhandlingar

- Uppdaterad skuggstudie
- Uppdaterad siktlinjestudie
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning har tillkommit



Synpunkter inkomna under granskningen

Under granskningstiden har 8 yttranden inkommit från remissinstanser. 100 personer från allmänheten har lämnat in synpunkter, varav en inkom efter granskningstidens slut.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2025-03-13	Ja
Lantmäteriet	2025-03-12	Nej
E.ON/Navirum Energy AB	2025-02-17	Ja
Stadsmiljöföreningen Söderköping	2025-03-05 2025-03-12	Ja
Statens geotekniska institut	2025-03-06	Ja
E.ON	2025-03-13	Nej

Kommunala instanser

Miljökontoret	2025-03-11	Ja
Kommunstyrelsens förvaltning; Teknik och Kost	2025-03-14	Ja

På grund av den mängd synpunkter som har kommit in har kommunen gjort en sammanfattning av yttrandena i ämneskategorierna. Strukturen är följande:

- Strider mot kommunens styrdokument, riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens samrådsyttrande
 - o Planförslaget strider mot kommunens styrdokument
 - o Inte tagit hänsyn till länsstyrelsens synpunkter
 - o Planförslaget strider mot riksintresset
- Använd Stadsmiljöföreningens förslag
- Andra förslag om platsen
- Brister i handläggningen
 - o Inte fått svar på samrådsyttrande
 - o Inte lyssnat tillräckligt på medborgarna
- Markanvisningsavtal
- Trafik och parkering
 - o Trafik- och parkeringssituationen
 - o Park blir parkering
 - o Buller och luftföroreningar ökar



- Höjden på bebyggelsen
 - o Granskningsförslaget accepteras
 - o Granskningsförslaget accepteras inte
 - o Komplementbyggnad som är 4 meter
 - o Påverkan på solinsläpp
 - o Ökad insyn och möjliga placeringar av balkonger
- Placeringsbestämmelse
- Nedläggning av förskoleverksamhet
- Påverkan på fastighetsvärdering
- Gestaltning av planförslaget
- Grundläggningsfrågor
 - o Grundläggning (Pålning riskerar att påverka omkringliggande hus)
 - o Kulvertering av Lillån
- Andra synpunkter om planförslaget
 - o Telefonmast
 - o Markanvändningen Centrum
 - o Behåll träden
 - o För hög exploateringsgrad (tar bort grönyta)
 - o Påverkan under byggtiden

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

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådskedet framgår av yttrande daterat den 25 oktober 2022, dnr 402-13620-2022.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Norrtull 13 och 19 och del av Söderköping 2:84. Planen medger även uppförande av centrumverksamhet, till exempel kontor, service, butiker, restaurang med mera. Ny



bebyggelse ska anpassa sig till områdets kulturhistoriska värde genom gestaltning av bland annat kulörer, fasadmateriäl och takutformning.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen för kulturmiljövård 3 kap. miljöbalken och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att planförslaget skulle innebära en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden. Den föreslagna högre byggnaden skulle innebära en kraftig skalförskjutning i förhållande till närliggande befintlig bebyggelse som innebär risk för påtaglig skada på riksintresset Söderköping [E66]. För att kunna godta planen lyftes krav på större hänsyn i fråga om den nya bebyggelsens skala, volym och byggnadshöjd. Behovet lyftes också av att studera förändringar av stadsmiljön utifrån en stads- och landskapsanalys som skulle resultera i en slutsats om för staden, kvarteret och närområdet - viktiga generella stadsmiljövärden. Länsstyrelsen tydliggjorde att planförslaget behövde ta fasta på mötet mellan gatumark, kvarter och gårdsmiljöer.

Inför granskningen har planförslaget delvis omarbetats genom minskade byggnadshöjder och underlaget har kompletterats med en siktlinjeanalys och volymstudie. Länsstyrelsen anser dock att dessa förändringar inte är tillräckliga för att tillgodose riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att det underlag som efterfrågats avseende höjder och volymer kopplat till riksintresset ej har tillgodosetts i den utsträckning som efterfrågats. Det tillförda underlaget bedöms också vara otillräckligt för att belysa planförslagets påverkan på stadssiluetten. Länsstyrelsen anser därför att en utvidgad siktlinjestudie, med vupunkter på längre håll från planområdet, måste tillföras för att möjliggöra en slutlig bedömning av planens påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer, mot bakgrund till det underlag som nu finns, att planförslaget fortfarande skulle medföra en alltför stor påverkan på stadsmiljön och därmed på riksintresset, framför allt när det gäller höjdsättningen av bebyggelsen i planområdets södra del. Höjden på bebyggelsen som vetter mot Ågatan måste därför sänkas. Länsstyrelsen anser att en maximal nockhöjd för den högsta byggnaden behöver sänkas från föreslagna 19 till högst 16 meter. Föreslagen nedtrappning av byggnadshöjderna är bra och behöver vara kvar, varför den tillåtna höjden på intilliggande byggnader utmed Ågatan också måste sänkas. I den del som ligger norr om Järnvägs promenaden bedömer Länsstyrelsen att planförslaget är godtagbart med hänsyn till riksintresset.



Länsstyrelsen vill vidare uppmärksamma planförslagets resonemang om färgsättning. Likt fördelarna med en nedtrappning av bebyggelsen, kan också färgsättning bidra till att byggnadsvolymer uppfattas mindre. En planbestämmelse behöver därför tillkomma, som säkerställer att de olika byggnadsvolymer längs Ågatan får olika färgsättning.

Länsstyrelsen ser vidare positivt på föreslagna taklutningar och instämmer också i att taken bör utföras med tegelröd kulör. Svarta tak bedöms olämpligt då dessa skulle medföra en allt för stor visuell påverkan.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Markföroreningar

Under samrådet påtalade Länsstyrelsen att planerade åtgärder för marksanering var ändamålsenliga och nödvändiga. Länsstyrelsen påpekade också att behov finns av ytterligare provtagningar med syfte att få en mer heltäckande bild av föroreningarna i planområdet. Föroreningarna behöver utredas och avgränsas, särskilt gällande förekomst av petroleumföroreningar och PFAS. Detta behov kvarstår inför plangenomförandet. Så som framgår av planbeskrivningen är avsikten att marksaneringen ska genomföras samordnat med den arkeologiska undersökningen.

Länsstyrelsen noterar att planens villkor om marksanering har omformulerats sedan samrådet. Länsstyrelsen anser att tidigare föreslagen formulering är mer korrekt och ändamålsenlig, varför bestämmelsen behöver korrigeras.

Geoteknik

Kommunen har inhämtat yttrande från SGI gällande geotekniska säkerhetsfrågor. Länsstyrelsen förutsätter att SGI:s synpunkter i tillämpliga delar inarbetas i planhandlingarna.

Kommentar: Efter granskningen har kommunen justerat planförslaget efter inkomna synpunkter.

Den högsta tillåtnanockhöjden är numera 16 meter med sänkning om 15,2 meter och 14,3 meter. Kommunen gör bedömningen att planförslaget följer de synpunkter som länsstyrelsen gav under granskning. Kommunen har efter granskningen lagt till bestämmelsen f₃ som anger att färgsättningen ska variera mellan egenskapsområdena.

Utifrån de nya nockhöjderna har planbeskrivningen uppdaterats med nya illustrations-skisser. Kommunen har även tagit fram en ny siktlinjestudie utifrån länsstyrelsens synpunkter.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför en betydande påverkan på riksintressen och att länsstyrelsens synpunkter är tillgodosedda.

Kommunen har reviderat planbestämmelse om villkor för startbesked till "startbesked får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller skyddsåtgärder har vidtagits. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder". Planbestämmelsen är avstämd internt mellan miljökontoret och bygglovshandläggare.



Till antagandet av planen har en kompletterande markteknisk miljöutredning tagits fram för att göra en riktad provtagning med fokus på de områden där förorening påvisats sedan tidigare för att kunna avgränsa samt verifiera. Undersökningen inriktades på jord och grundvatten.

Resultaten redovisas i planbeskrivningen och resultaten har tillgivits tillsynsmyndigheten som avgör vad för åtgärder som krävs för att iordningställa marken.

Kommun har tagit hänsyn till SGI:s synpunkter. Se kommunens kommenterar under SGI:s yttrande.

E.ON/Navirum Energi AB

E.ON / Navirum Energi AB hänvisar till sitt svar från samrådet daterat 2022-09-22.

Kommentar: Kommunens svar hänvisas till samrådsredogörelsen.

Stadsmiljöföreningen Söderköping

2025-03-05

I ovannämnda planförslag finns på sidorna 43–50 en redovisning av alternativa bebyggelseförslag. Enligt vårt förmenande fattas ett alternativt förslag i uppräknningen: det är det skissförslag som XX tillsammans med arkitekten XX och representanter från vår förening presenterade för ordföranden i Samhällsbyggnadsnämnden och dåvarande stadsarkitekt XX 26 augusti 2024.

Vi anser att Samhällsbyggnadsnämnden i planförslaget bortsett från detta alternativ i redovisningen, särskilt med tanke på att:

- Skissförslaget tar hänsyn till riksintresset utifrån morfologi, stadsstruktur, bebyggelseskala och -höjd samt arkitektoniskt formspråk och gestaltning. Förslaget harmonierar i allt väsentligt med Länsstyrelsens rekommendationer i samrådsyttrandet.
- Skissförslaget kan anses vara i linje med kommunens egna styrdokument för utveckling av staden enligt stadens Översiktsplan, Fördjupad Översiktsplan, Kulturmiljöplan och Stadsmiljöplan. Förslaget har också samma antal lägenheter som det liggande planförslaget.
- Skissförslaget har presenterats offentligt för Stadsmiljöföreningens medlemmar. Det har fått ett positivt gensvar och har ett helhjärtat stöd både av medlemmarna och många andra söderköpingsbor.

Skissförslaget, utfört av arkitekt XX, bifogas som fil i mejlet.

2025-03-12

Sammanfattning av Stadsmiljöföreningens synpunkter

1. Detaljplaneförslaget svarar inte upp mot anpassningskravet i PBL 2 kap 6§



2. Förslaget orsakar påtaglig skada på riksintresset E66
3. Det liggande förslaget leder till betydande miljöpåverkan och en strategisk miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör göras
4. Stadsmiljöföreningens förslag på alternativ utformning av planerad bebyggelse

Granskningsförslagets syfte

”Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Norrtull 13 och 19 och del av Söderköping 2:84. Planen medger även uppförande av centrumverksamhet, till exempel kontor, service, butiker, restaurang med mera. Ny bebyggelse ska anpassa sig till områdets kulturhistoriska värde genom gestaltning av bland annat kulörer, fasadmateriäl och takutformning”

Stadsmiljöföreningen ställer sig positiv till att gamla brandstationstomten bebyggs. Kvarteret kan ges möjlighet att få en större enhetlighet och inlemmas i Söderköpings medeltida gatumiljö och identitet som småskalig småstad. Dessvärre står det liggande planförslaget i motsättning till kommunens styrdokument: formuleringarna i kommunens Översiktsplan, Fördjupade Översiktsplan, Stadsmiljöplan och Kulturmiljöplan lyfter det unika och skyddsvärda med Söderköpings medeltida innerstad och att den ska värnas. Förslaget lever inte heller upp till flera kulturmiljölagar.

Stadsmiljöföreningen avstyrker därför förslaget i dess nuvarande form och föreslår en annan utformning av bebyggelsen.

1. Detaljplaneförslaget svarar inte upp mot anpassningskravet i PBL 2 kap 6§

1.1 Utformningen lever inte upp till anpassningskravet

Det är bra att det ställs gestaltningskrav på färgskala, fasadmateriäl och takutformning som en anpassning till områdets kulturhistoriska värden. Men anpassningen till andra värdebärande delar av lagkravet i PBL—hänsyn till landskap, natur-och kulturvärden på platsen, tilltalande yttre form och god helhetsverkan—är åsidosatt. Husvolymerna och byggnadstypen, skalförskjutningen med högsta nockhöjd på 19 m, samspelar inte med den småskaliga omgivningen. Platsens förutsättningar tycks inte har inte varit styrande i utformningen av förslaget, trots att motsatsen hävdas i planbeskrivningen (s.26). Kulturmiljöutredningen rekommenderar att hänsyn bör tas till stadens skala: mindre enheter och samma takfotshöjd som omgivande bebyggelse, vilket har tillämpats i ex. Visby och Vadstena.

1.2 Det liggande förslaget avviker från kommunens styrdokument

I FÖP:s Riktlinjer för stadsbyggnad (s.37) beskrivs att stadsbyggnaden i kommunen ska utvecklas med stadsmässighet, anpassas efter platsens karaktär och vara ekologiskt hållbar. Stadens infarter ska utformas så att de ger ett välkomnande intryck, samtidigt som hushöjd och gatubredd ska utformas i medveten relation. Tomterna ska inte upplevs som trånga och gröna inslag i gaturummet ska uppmuntras. Inom riksintressena ska byggnaders utformning ske med extra hänsyn till platsen. Utanför riksintressena för kulturmiljövården



bör det vara genomförbart med högre bebyggelse, förutsatt att den inte påtagligt skadar de kulturhistoriska värdena.

I riktlinjerna betonas att infarter till staden ska vara välkomnande. Detaljplaneförslaget kommer att förändra karaktären på Infarten Ågatan, som efter E22:an omdragning kommer att vara den viktigaste inkörsvägen till den medeltida stadskärnan. Det är uppenbart att de planerade husen förvränger och ger ett missvisande första intryck av staden och påtagligt skadar de kulturhistoriska värdena på grund av deras överdrivna höjd.

Det liggande förslaget korresponderar inte heller med stadsmiljöplanen, som följer PBL och föreskriver tre våningar i området samt anpassning till befintlig bebyggelse.

En visualisering av planerna och ett bättre helhetsperspektiv, särskilt med tanke på att ärendet har utökat förfarande, torde vara påkallat. Allmänhetens stora intresse och Länsstyrelsens kritiska yttranden borde också motivera dessa åtgärder.

Det naturliga vore att bygga hus i mindre skala som smälter in och tillför miljön något, istället för att till varje pris motarbeta den. Byggnaderna i planförslaget är inte på något sätt märkesbyggnader: de är endast ett exempel på Riksbyggens typhus, som finns på flera orter i landet, helt utan något sammanhang med Söderköpings småskaliga karaktär och identitet. De kan inte jämföras med Silon, f.d. Stadshotellet eller Kastenhof.

2. Förslaget orsakar påtaglig skada på riksintresset E66

2.1 Planförslaget överensstämmer inte med den Fördjupade översiktsplanen (FÖP)

Den bristande anpassningen och samspelet med den omgivande miljön för också med sig att riksintresset riskerar påtaglig skada. Riksintressebeskrivningen E66 framhäver bl.a. det medeltida gatunätet, småskaligheten, kyrkornas dominerande roll och stadens siluett. Även riksintresset Göta kanal E9 kan påverkas av planförslaget. I FÖP:s riktlinjer för stadsbyggnad står: ”Inom riksintressena ska byggnaders utformning ske med extra hänsyn till platsen” (s. 37). Detaljplaneförslaget överensstämmer inte heller på någon punkt med översiktsplanernas text hur riksintresset ska tillgodoses i Riktlinjer för stadsutveckling inom riksintresse (s.39, FÖP).

2.2 Länsstyrelsen befarar risk för påtaglig skada på riksintresset

Länsstyrelsen har i samrådet framhållit att riksintresset inte tillgodoses i planförslaget. Även den nuvarande bebyggelseutformningen—höjden och skalförskjutningen—kan orsaka påtaglig skada på två riksintressen, där även stadens siluett och infart påverkas. Länsstyrelsens kritik av hur riksintressena i Söderköping tillgodoses har återkommit i flera aktuella detaljplaneärenden. Myndigheten har i det aktuella planärendet Norrtull hänvisat till kulturmiljöutredningens rekommendationer, som i allt väsentligt understryker de nationella målen.

3. Det liggande förslaget leder till betydande miljöpåverkan och en strategisk miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör göras

3.1 Överhängande risker för sättningar på omgivande bebyggelse föreligger



Flera faktorer pekar på att förslaget orsakar en betydande miljöpåverkan. En faktor är de geologiska förutsättningarna. Lerdjupet är ca. 30 meter till berg och lerjorden har en låg, eller extremt låg hållfasthet. Med pålning och med en förskjutning i lasterna, blir risken för sättningsskador på intilliggande byggnader överhängande. Att bygga alltför stora hus med pålning i innerstaden bör undvikas. Miljöpåverkan i form av sättningsskador kan bli stor.

3.2 Planförslaget orsakar en betydande miljöpåverkan

Detaljplanen upprättas nu med utökat förfarande. Det har visat sig att planförslaget inte är förenligt med vare sig översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande. De många yttrandena från fysiska personer (133) visar att förslaget är av betydande intresse för allmänheten. Dessutom tangerar planförslaget ett allmänt intresse—riksintresset—som också är av stor betydelse. Riskerna för sättningsskador är också betydelsefullt. Förslaget kan därför antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Man kunde ha undvikit ett folkligt missnöje över planförslaget om ett tidigt samråd hade ägt rum: en inkluderande dialog hade kunnat förankra förslaget och många klagomål kunde ha undvikits. Samspelet mellan kommun, exploatör och medborgare är möjligt att utveckla. Exploatörens egenintresse och ansvarsfrihet från helheten gör att skevheter av denna typ är alltför vanliga. Kommunens uppgift är att medla mellan dessa olika intressen.

Den kollektiva intelligensen ska inte underskattas: av alla yttranden som lämnats in av privatpersoner, var endast två av 133 positiva till förslaget.

3.2 En strategisk miljökonsekvensbeskrivning nödvändig

Länsstyrelsen rekommenderar i granskningsyttrandet att en strategisk Miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap, 34§ bör göras. Den nya undersökningen av betydande miljöpåverkan som gjorts är inte tillräcklig som argument för att underlåta att utföra en MKB. Länsstyrelsen efterlyser att miljökonsekvensbeskrivningen även ska innehålla andra, rimliga och alternativa sätt att bebygga området. Stadsmiljöföreningen vill därför föreslå en alternativ utformning av planerad bebyggelse, ett förslag som också presenterats för ordföranden i Samhällsbyggnadsnämnden och kommunens dåvarande stadsarkitekt.

4. Stadsmiljöföreningens förslag på alternativ utformning av planerad bebyggelse

Stadsmiljöföreningen är positiv till att bebygga brandstationstomten. Föreningen vill bidra till stadens utveckling och belysa ett alternativt sätt att bebygga området, som också begränsar de negativa miljöeffekterna.

Det är ett skissförslag för området, ritat av arkitekt XX, Studio M2L. Förslaget är en modern variant av Söderköping, med inskrivna förutsättningar som det småskaliga och med allmän hänsyn till stadens skala och DNA. Förslaget tar också hänsyn till det enskilda huset, färgsättning, diversitet, beläggning, grönytor och plank som binder ihop.

Skissförslaget harmonierar med Länsstyrelsens rekommendationer, tar hänsyn till riksintresset utifrån stadsstruktur, bebyggelseskala, arkitektoniskt formspråk och



gestaltning. Skissförslaget är också i linje med kommunens styrdokument och har samma antal lägenheter som det liggande förslaget.

Skissförslaget bifogas som fil i dokumentet

Kommentar: Söderköpings kommun följer de lagkrav som ställs på att ta fram en detaljplan i enlighet med plan- och bygglagen, det vill säga samråd och granskning innan slutgiltigt beslut om antagande. Det är möjligt att skicka in synpunkter på planförslaget under dessa två tillfällen.

Kommunen har efter samrådet gjort justeringar i planförslaget för att bemöta de synpunkter som har kommit in, däribland synpunkter från länsstyrelsen. Bland annat så sänktes den högsta tillåtna nockhöjden till granskningen.

För granskningsförslaget har länsstyrelsen gett förslag på anpassningar för att minska påverkan på kulturmiljön ytterligare. Kommunen har till antagandet gjort justeringar i planförslaget utifrån dessa anpassningsförslag. Då länsstyrelsen har som prövningsgrund att bevaka alla riksintressen gör kommunen bedömningen att anpassning med hänsyn till riksintresset är tillgodosett.

Att planlägga inom ett riksintresse innebär inte att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan beroende på hur anpassningar görs. Att det finns ett allmänt intresse gör inte heller att planläggningen medför en betydande miljöpåverkan. Kommunen vidhåller att det är möjligt att anpassa planförslaget så att den inte medför betydande miljöpåverkan, och anser inte att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förslag om att kommunen bör ta fram en strategisk miljökonsekvensbedömning har inte kvarstått till deras granskningsyttrande.

Kommunen anser att planförslaget är förenligt med Fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad. Kommunen får stöd av länsstyrelsen, som i sitt granskningsyttrande meddelar att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

De geologiska förutsättningarna har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad och bedömningen är att riskerna inte föranleder en betydande miljöpåverkan. Risker för sättningar för omkringliggande bebyggelse hanteras i bygglovsskedet i den riskplan som ska tas fram.

Till granskningen har kommunen redovisat alternativa bebyggelseförslag, samt växlat till utökad förfarande vilket efterfrågades under samrådet. Kommunen har analyserat det förslag som Stadsmiljöföreningen har skickat in.

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen bevaka och pröva planförslaget utifrån flera aspekter, där kulturmiljö är en aspekt av flera. Ett planförslag ska vara lämpligt utifrån både allmänna och enskilda intressen. I planförslaget som kommun har tagit fram har kommunen vägt in flera olika intressen för lämplighetsbedömning.

För Norrtull 19 har Stadsmiljöföreningen och kommunen vissa liknande tankar över vad som är lämpligt. Båda har till exempel utgått från att det är lämpligt med en bebyggelse på två våningar som ligger med långsidan mot Järnvägspromenaden.



Stadsmiljöföreningen anser även att det är möjligt att ha byggnation på två våningar inom Norrtull 13 och fortsatt ha samma lägenhetsantal som planförslaget. Stadsmiljöföreningens förslag bygger på att mer markyta tas i anspråk för att möjliggöra lägenhetsantalet.

Kommunen gör bedömningen att det skissförslag som Stadsmiljöföreningen presenterat inte är möjlig i nuvarande utformning. Byggnation ligger delvis på prickmark som är ett skyddsavstånd från biotopsskyddad allé, samt på den ledningsrätt som tillhör E.ON.

En byggnadsrätt som tar mer mark i anspråk innebär även att det är mindre möjligheter till friyta inom fastigheten. Den friyta som finns ska fungera för bland annat dagvattenlösningar, parkeringsplatser och gårdsyta med mera.



Figur 1 Stadsmiljöföreningens skissförslag lagd på planförslaget

Utifrån granskningen har planförslaget justerats och medger nu en maximalnockhöjd på 16 meter, med en nedtrappning mot Rådhusorget. Kommunens bedömning är att denna höjd är



acceptabel utifrån omgivningen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med Fördjupad översiktsplan för Söderköpings kommun, stadsmiljöplanen och andra styrdokument inom Söderköpings kommun.

Utöver höjden är bedömningen att kommunen och Stadsmiljöföreningen har en del liknande tankar över vad som är lämpligt gestaltningsmässigt. Båda har röda sadeltak och en liknande färgsättning på fasaderna. Efter granskningen har planförslaget uppdaterats som menar att kulörer ska variera på bebyggelsen, även detta är i linje med Stadsmiljöföreningens gestaltungsforlag. Huskroppen ska även ligga längs med Ågatan för att följa den gatustruktur som är längs med Ågatan.

Stadsmiljöföreningens skisser är gestaltningsmässigt mer detaljerade än de skisser som kommunen presenterar. Stadsmiljöföreningens gestaltungsidéer är förenligt med kommunens planförslag men ligger på en detaljeringsnivå som inte är möjlig att reglera på detaljplanen utifrån plan- och bygglagen 5 kapitel 7 § om att en detaljplan inte får göras med detaljerad än som är nödvändig med hänsyn till syftet med den.

Planförslaget har ett flertal gestaltningskrav utifrån läget inom riksintresset för kulturmiljövård. Kommunen bedömer att planförslaget har en hög ambitionsnivå och är reglerad till en nivå som är skälig utifrån områdets förutsättningar. Gestaltungs-skisserna i planbeskrivningen ska ses som illustrationer och inte ett slutgiltigt förslag. Utformningen kommer att vidare arbetas med i bygglövsprövningen.

Statens geotekniska institut

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2022-09-29 och 2209-0862) och då framfört att utförd geoteknisk utredning saknade bedömning av stabiliteten för den nordöstra delen av planområdet. SGI underströk även att alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera) som planen medger ska kontrolleras i den geotekniska utredningen med hänsyn till stabilitet. Slutligen rekommenderade SGI att planbeskrivningen förtydligades avseende syftet med rekommenderad grundläggningsmetod. Om syftet med pålning är att motverka sättningsskador behöver detta framgå.

Tidigare framförda synpunkter kvarstår delvis och planen bör därför justeras inför antagande.

Den reviderade geotekniska utredningen [5] innefattar nu hela planområdet och i rapporten anges bland annat att "Risk för skred bedöms ej förekomma med dagens marknivåer, däremot kan lokala stabilitetsrisker skapas i samband med schaktarbeten eller fyllningsarbeten vilket ska beaktas innan arbetet utförs." SGI delar denna bedömning men understryker att de lastrestriktioner som anges i utredningen med hänsyn till stabilitetskäl [5, sidan 16] behöver arbetas in i planförslaget.

Likaså rekommenderar SGI att planförslaget förtydligas avseende att en kulverterad å finns parallellt med Ågatan, där kulverten enligt [5] är bedömd till att vara ca 4 m bred och 3 m hög. På grund av kulvertens storlek och läge till planområdet behöver den beaktas ur stabilitetsskäl vid fortsatt detaljplanering av området.



Kommentar: Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om syftet med påhning, text om lastrestriktioner som beskrivs i den geotekniska utredningen och beskrivande text om den kulverterade Lillån i planens genomförandeavsnitt – Tekniska frågor.

Kommunens bedömning är att de geotekniska frågorna har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad.

Kommunala instanser

Miljökontoret

En fördjupad miljöteknisk undersökning är under framtagande och det är av vikt att resultatet av den är klart samt beaktas innan ett antagande av planen görs. Resultatet av den fördjupade undersökningen ska underrättas miljökontoret i enlighet med 10 kap. i miljöbalken.

Innan antagande av detaljplan behöver det vara tillräckligt utrett vilka åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

I god tid innan schaktarbeten utförs inom området ska det lämnas in en anmälan om avhjälpandeåtgärd till miljökontoret i enlighet med 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

På plankartan bör villkor för startbesked ändras till:

Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bostadsändamål har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpits.

Kommentar: Efter granskningen har en fördjupad miljöteknisk undersökning tagits fram och resultatet har inarbetats i planförslaget. Bedömningen är att åtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad.

I enlighet med internt möte på kommunen har villkor om startbesked ändrats till "Startbesked får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder".

Text om anmälan om avhjälpandeåtgärder har skrivits med i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsens förvaltning; Teknik och Kost

Dagvatten

Eventuellt skulle krav på fördröjning eller rening vara tydligare eller skarpare.

Avfall

Uppfyller vi Boverkets riktlinjer med max 50 m gångväg för boende till närmaste soprum?

Kan behövas soprum också mot Bergsvägen.

Soprum behöver ligga nära i anslutning till farbar väg med max 5 m dragväg. Soprum saknas i plankartan och i planbeskrivningens skisser/figurer.



Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att reglering kring fördröjning och rening av dagvatten är tillräcklig utifrån de möjligheter som finns att reglera i detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det är möjligt att uppnå Boverkets riktlinjer med max 50 meter gångväg för boende till närmaste soprum. Detaljplanen är tillräckligt flexibel för att till skapa soprum inom planområdet. Placering kommer att studeras vidare i bygglovsskedet.

Yttranden

Strider mot kommunens styrdokument, riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens samrådsyttrande

Planförslaget strider mot kommunen styrdokument

Ett flertal synpunktsinlämnare har lämnat yttranden om att planförslaget strider mot ett flertal av kommunens egna styrdokument. Detta inkluderar översiktsplanen, stadsmiljöplanen, innerstadsregler och kulturmiljöprogrammet. Det är viktigt att kommunen följer sina egna styrdokument.

Det nya förslaget bedöms inte vara förenligt med översiktsplanens och harmoniserar inte med omgivande bebyggelse. I den fördjupande översiktsplanen Söderköping stad från 2018 står det bland annat att den medeltida stadsstrukturen ska värnas och att ny bebyggelse ska anpassas i skala och gestaltning. Det står även att husens höjd och gatans bredd ska utformas i medveten relation. Att tillkommande bebyggelse inte får skymma bilden av den gamla stadskärnan eller dominera stadsbilden samt att ny bebyggelse ska samspela och harmonisera med den äldre bebyggelse men bör spegla samtidens arkitektur.

Det föreslås bland annat att ny byggnation är för hög i förhållande av vad som anges i översiktsplanen och att byggnationen bör anpassas till skalas inom kvarteret Gillet och kvarteret Norrtull.

Från synpunktsinlämnare görs bedömningen att planförslaget strider mot stadsmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige 2009. Syftet med stadsmiljöplanen är att styra stadsutveckling och skydda den fina kulturmiljön från kortsiktiga beslut. När synpunktsinlämnare har frågat politiker och tjänstemän varför den inte följs har denne fått svaret att den är förlegad. Om en plan är förlegad borde den dock uppdateras genom en öppen process. I stadsmiljöplanen framgår det att "för att definiera de krav som ställs på bebyggelsen har föreliggande stadsmiljöplan utarbetats. Den innehåller bland annat regler vad gäller storlek, utformning, materialval med mera vid ny-, om- och tillbyggnadsåtgärder samt vid underhåll. Stadsmiljöplanen kommer att fungera som riktlinjer för Samhällsbyggnadskontorets bygglovsprövning inom området är utgivna i denna form för att dessutom ge de boende information om bebyggelsekraven."

Stadsmiljöplanen betonar även vikten av grönområden. Planförslaget skulle innebära en omfattande hårdgöring av ytor.

Det framförs att tillåta en byggherre frånga etablerade riktlinjer i en känslig miljö är ett allvarligt misslyckande ut kulturmiljösynpunkt.



På grund av mängden överklaganden i Söderköping som påverkar en långsam planprocess är det viktigt att kommuninvånare, länsstyrelsen och andra aktörer får acceptans för projektet genom att följa kommunens långsiktiga planer, som innerstadsregler och kulturmiljöprogram. Förtroendemän och tjänstemän måste stå upp för dessa planer och konstruktivt avvisa byggherrarnas planer på att bygga stort och högt.

Förslaget strider även mot hur kommunen marknadsför sig själva.

Kommentar: Kommunen gör bedömning att planförslaget är förenligt med gällande styrdokument. Efter granskningen har planförslaget minskat tillåten nockhöjd inom Norrtull 13 och anpassar sig mer utefter höjder inom kvarteret Gillet. Utifrån länsstyrelsens granskningsyttrande gör kommunen bedömningen att planförslaget har anpassats i skala för att vara underordnat riksintresset för kulturmiljövård.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med stadsmiljöplanen. Stadsmiljöplanen hänvisar till att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Utifrån bedömningskriterier för en planprövning har kommunen gjort avvägningar mellan olika intressen och anser att planförslaget är förenligt med stadsmiljöplanen och kulturmiljön. Planförslaget har reglerats till en tillräcklig detaljeringsgrad som är lämplig utifrån ett detaljplaneskede. Slutgiltig gestaltning kommer att avgöras i ett bygglovsskede.

Inte tagit hänsyn till länsstyrelsens synpunkter

Från synpunktsinlämnare framkommer synpunkter om att Söderköpings kommun väljer att ignorera länsstyrelsens synpunkt om att högre bebyggelse innebär en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden.

Remissinstanser ska hjälpa beslutsfattare att se helhetsbilden i beslutsprocessen och synpunktsinlämnare har uppfattningen att planförslaget dikteras av ekonomiska intressen och att andra aspekter uppfattas som hinder, inte hjälp till genomtänkta beslut.

Förslagets skala och karaktär bedöms inte vara anpassat till omgivningen och därigenom inte beaktat länsstyrelsens samrådsyttrande. Synpunktsinlämnare uttrycker en förvåning över granskningsförslaget utifrån länsstyrelsens avrådan att byggnationen inte passar in i en miljö med dess riksintresse. Bedömningen är att Söderköpings kommun går emot länsstyrelsen.

Ytterligare invändningar som länsstyrelsen framförde var disposition av tomten och bebyggelsens skala och överensstämmelse med kommunens egna styrdokument. Bedömning från synpunktsinlämnare är att planförslaget fortfarande inte är förenligt med befintlig bebyggelsemiljö och dess småskaliga karaktär och att planförslaget inte följer kommunens styrdokument.



Kommentar: Till granskningen har kommunen sänkt den högsta tillåtna nockhöjden från 22 meter inom Norrtull 13 till 19 meter med en nedtrappning till 15,5 meter. Kommunen har även uppdaterat utredningsmaterialet för föreslagen bebyggelse i enlighet med länsstyrelsen yttrande.

Genom planprocessen får kommunen en möjlighet att göra justeringar i planförslaget efter inkomna synpunkter. Granskningen är en möjlighet för involverade att se om justeringarna är tillräckliga och godtagbara.

Till länsstyrelsens granskningsutlåtande har länsstyrelsen återigen yttrat sig om förslaget och inkommit med förslag på justeringar som krävs. Kommunen har efter granskningen sänkt högsta tillåtna nockhöjd till 16 meter, med en nedtrappning till 14,3 meter.

Planförslaget strider mot riksintresset

Enligt synpunktsinlämnare är uppfattningen att husens storlek och kompaktet strider mot riksintressets småskalighet och siluett.

Det påpekas att det inte finns några femvåningshus i centrala Söderköping och att sänkningen i nockhöjd från samrådet inte är tillräckligt för att tillgodose riksintressets värde delar. Exploateringen, skalan och karaktären avviker allt för mycket mot riksintresset.

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

Uttryck för riksintresset: 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. I området igår även: Söderköpings brunn som anlades 1718 vid den sedan gammalt kända Sankta Ragnhilds källa. Ett avsnitt av riksintresset Göta kanal, med kanalfära, kajer, sluss och hamnmagasin. Flerbostadshus och privatvillor från sekelskiftet 1900 samt ett egnahemsområde i den östra delen.

Det argumenteras att höjdsättning av nybyggnation är viktigt att beakta med tanke på riksintresset utifrån flera skäl.

Höjden på bebyggelsen skulle bryta den visuella harmonin och det är viktigt att nya byggnader inte dominerar över befintlig bebyggelse. Speciellt historiska byggnader och kyrkor.

Genom att hålla en lägre höjd blir det ett skydd av stadens siluett och kyrkornas dominerande roll i stadsbilden. Söderköpings siluett är en del av riksintresset och höga byggnader påverkar hur staden uppfattas från olika vyer. Nya byggnader ska därmed inte störa harmonin mellan stadens byggnader och omgivande landskap, eller skymma kyrkorna. I stadssiluetten ingår även kontakten med vattnet (Göta kanal), Ramunderberget, det omgivande landskapet och Söderköpings Brunn. Det är viktigt att ny bebyggelse inte skadar deras historiska värde.



Till riksintresset tillhör även den småskaliga träbebyggelsen och det argumenteras att nybyggnation bör respektera den småskaligheten och använda material och byggnadsstilar som harmoniserar med den befintliga bebyggelsen. Detta för att inte skapa en obalans i stadsbilden. Volymen av nya byggnader bör vara i linje med omgivande bebyggelse, med förmån till uppdelade volymer. Det framförs av flera att höjden inte får vara i linje med Långholmen (husen på andra sidan Ågatan från pågående detaljplan). Söderköpings kommun gjorde fel under 1960-talet som godkände Långholmens husvolym. Detta bygge får inte vara ett riktmärke, utan man behöver åtgärda intrycket på Ågatan.

Det är även viktigt att bevara det medeltida gatunätet och tomtstrukturen och att nybyggnation bör anpassa sig till de historiska mönstren.

Det framförs även att det är viktigt med flerbostadshus och privatvillor från sekelskiftet 1900-talet och de bör bevaras och integreras i nybyggnationsplaner.

Genom att beakta riksintressen för stadsmiljön blir det en balans mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av nya miljöer, vilket är extra viktigt i miljöer där det är hård konkurrens om utrymme. Integrering av riksintressen bidrar till en hållbar utveckling, både ekologisk och kulturellt.

Genom att ignorera lagar och regler vid planeringen i riksintressen kommer det leda till juridiska problem och synpunktsinlämnare kommer ta in jurister för att säkerställa att detaljplanen hanteras korrekt.

Kommentar: Efter granskningen har högsta tillåtna nockhöjd inom Norrtull 13 ändrats till 16, 15,2 och 14,3 meter. Höjden är anpassad utifrån kringliggande bebyggelse och bebyggelsestrukturen längst med Ågatan. I och med att planförslaget har sänkt den högsta nockhöjden gör kommunen bedömningen att planförslaget är förenligt med riksintresset för Söderköping [E66]. Ändringarna har skett utifrån länsstyrelsens granskningsyttrande. Länsstyrelsen bevakar alla riksintressen och gör bedömningen om kommunens detaljplaner medför en betydande påverkan.

Använd Stadsmiljöföreningens förslag

Av ett flertal synpunktsinlämnare finns det önskemål om att kommunen bör använda sig av stadsmiljöföreningens förslag.

Det alternativa förslag som har tagits fram anser synpunktsinlämnare är lämpligare och bidrar bättre till att bevara stadens charm och unika karaktär men samtidigt bidra till behovet av bostäder. Speciellt med tanke på att alternativet innehåller lika många lägenheter som kommunens förslag.

Alternativet yrkas ska vara kommunens förstahandsval. Det efterfrågas även att Söderköpings kommun har en bredare dialog om alternativa lösningar.

Alternativet skulle innebära en lägre bebyggelse, enbart två våningar, och ha fina grönytor utan att förändra nuvarande siluett av Ågatan. Det skulle passa bättre till den omkringliggande bebyggelsen.



Alternativet ser mer tilltalande ut, är mer grönt, mer barnvänligt och ett fint möte mot centrum.

Arkitekten har tagit mer hänsyn till den kvarvarande kulturmiljön i stadsdelen, den medeltida stadskärnan och varit mer lyhörd till medborgarnas synpunkter och önskemål.

Kommentar: Söderköpings kommun gör en lämplighetsprövning utifrån ett flertal aspekter, där kulturmiljö ingår i prövningen. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med kulturmiljön, speciellt med de revideringar som genomförts efter granskningen.

Medborgare har möjligheten att yttra sig om det förslaget som kommunen prövar enligt ramen för plan- och bygglagen.

Stadsmiljöföreningens förslag bedöms inte vara förenlig med andra värden som ingår i kommunens prövning. Till exempel avstånd till rotsystem för den allé som går längs med Järnvägspromenaden eller ledningsdragningar inom fastigheten. För mer utförligt svar, se under Stadsmiljöföreningens yttrande.

Det står exploatören fritt att välja vilken arkitekt som denne vill använda. Gestaltningen kan därmed justeras i efterföljande skeden så länge bygglovet är förenlig med detaljplanens bestämmelser. Gestaltningsbilderna i planbeskrivningen ska ses som illustrationer över möjlig utformning, men inte som det slutgiltiga bebyggelseförslaget.

Andra förslag om platsen

För planområdet har det inkommit andra förslag över hur marken kan nyttjas.

Bland annat föreslås det att ett parkeringshus skulle hjälpa kommunen handlare och turister. Av en annan synpunktsinlämnare föreslås det att parkeringshus ska kunna ligga i utkanten av innerstan, önskvärt vid Nammi/Cirkle K och Eriksvik/Hotell Brunnen.

Ett bostadshus skulle kunna placeras i utkanten av staden. Nyare moderna hus föreslås även kunna byggas i en separat stadsdel i strävan om att bygga ut staden. Det föreslås även att man kan bygga på Epidemisjukhusets ödetomt bakom Hemköp/Djurbergs.

Befintliga hus ska hållas rena och skador i kullersten ska inte lagas med asfalt.

Det är även önskvärt med en spårvagnslinje mellan Söderköping och Norrköping.

Det föreslås även att omvandla fastigheterna inom planområdet till parkområde/grönområde för att skapa fler mötespunkter för befolkningen. Ett grönområde skulle även bidra till biologisk mångfald och bidra till barnperspektivet.

Det efterfrågas också att Norrtull 19 ska vara enbart för privatbostäder. Det efterfrågas även att det plank som finns inom Norrtull 19 ska finnas kvar och att den nya ägaren fortsatt ska sköta om den. Planket kom till genom ett muntligt avtal mellan en tidigare fastighetsägare och kommunen under 80-talet för att skapa en avskildhet mellan förskolan och den privata bostaden. Synpunktsinlämnaren påminner att även muntliga avtal gäller.



Ett önskemål är att planen möjliggör för samlingslokal för 200-240 personer då det finns en brist på större samlingslokaler.

Kommentar: Kommunen prövar en detaljplan inom ett geografiskt avgränsat område utifrån beslut om planuppdrag som fattades av kommunstyrelsens arbetsutskott 2011-08-24 § 270, samt 2013-09-17 § 274. I uppdraget ingår det att utreda lämpligheten för en bostadsutveckling. Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med området. Det finns även ett behov av bostäder i centrala Söderköping.

Angående synpunkten om ett muntligt avtal har synpunkten överlämnats till kommunen som fastighetsägare.

Brister i handläggningen

Det efterfrågas att kommun gör om samrådet. Synpunktsinlämnaren bygger sin efterfrågan att planförfarandet har ändrats från standardförfarande till utökat förfarande och med hänvisning till Boverket vill synpunktsinlämnare att kommunen återgår till samrådsprocessen innan fortsatt handläggning av detaljplanen. Skälen är följande:

- Detaljplanen bedöms kunna ha en större påverkan än vad som initialt kommunicerades, vilket motiverar att nytt samråd för att låta berörda få möjlighet att lämna synpunkter.
 - o Bedömningen är att det finns en avsaknad av dialog och transparens. Söderköpings kommun har inte på ett öppet och tillgängligt sätt bjudit in till konstruktiv dialog, trots att ärendet nu hanteras med utökat förfarande. Detta strider mot kommunallagens krav på insyn och medborgarinflytande.
- Att gå över till utökat förfarande utan att återgå till samrådsfasen minskar möjligheter för sakägare och andra intressenter att bidra till processen.
- Enligt plan- och bygglagen och Boverkets vägledning ska samråd genomföras vid väsentliga förändringar i planprocessen eller när planförfarandet ändras.

Ärendegången om att frågor och begäran om klargöranden från allmänheten inte har besvarats av politiker innebär en rättssäkerhetsproblematik. Enligt grundläggande förvaltningsprinciper ska myndigheters beslut vara sakliga, transparenta och tillgängliga för insyn och granskning. Den bristande kommunikationen om Riksbyggens avtal och det icke existerande av dialog som nu förekommer står i direkt strid med dessa principer.

Kommentar: Enligt Boverkets vägledning och genom plan- och bygglagen 5 kapitel 18 § får kommunen växla förfarande efter samrådet om det tillkommit ny information som påverkar bedömningen om vilket förfarande detaljplanen ska använda. Vid granskningen av denna detaljplan ska således planförslaget kungöras i enlighet med bestämmelser om utökat förfarande.

Kommunen har efter samrådet, utifrån bedömningen om det allmänna intresset då det varit många synpunkter som inkommit samt länsstyrelsens samrådsyttrande, växlat förfarande till utökat förfarande. Det utökade förfarande påverkar hur detaljplanen kommuniceras och i



vilken instans ett antagandebeslut ska ske i. Fastigheter som ingår i detaljplanens fastighetsförteckning är densamma som under samrådet och har alltså inte ändrats.

Under samrådet har det inkommit många synpunkter och kommunens bedömning är att möjligheterna att yttra sig om förslaget har varit goda. Under samrådet fanns det bland annat en skylt på området för att kommunicera att det pågår ett detaljplaneärende, ett inlägg gjordes på Söderköpings kommun officiella facebook-sida, affischer hängdes ut vid de flerbostadsbus som ingår i fastighetsförteckningen och brevutskick skedde till de fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen.

Samrådet syftar till att samla in information och synpunkter som gör att kommunen kan förbättra förslaget. Att göra ändringar i planförslaget efter samrådet är således förenligt med den prövning som ingår i planprocessens ordinarie steg. Kommunens bedömning är att ändringarna som skett mellan samråd och granskning inte är av sådan karaktär att dem motiverar att genomföra ett nytt samråd. Det var även möjligt att komma in med synpunkter om planförslaget under granskningen, om det är så att man inte lämnade in under samrådet.

Söderköpings kommun har ett tilldelat markanvisningsavtal till Riksbyggen och Riksbyggen bistår kommunen med underlag till förslaget om detaljplanen. Planprocessen och markanvisningsavtalet är dock två olika ärenden och prövas inte gemensamt.

Samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet är kommunens bemötande av de synpunkter som kommit in under samrådet och granskningen. Detta är förenligt med plan- och bygglagens reglering att ta fram detaljplaner.

Inte fått svar på samrådsyttrande

Det bedöms som oroväckande att kommunen inte har besvarat tidigare inlagor/synpunkter. Bristen på återkoppling skadar kommunens tillit och trovärdighet från medborgarna. Kommunen har ingen rätt att frånga rutiner avseende samråd med medborgare.

Kommentar: I enlighet med plan- och bygglagen 5 kapitel 17 § har Söderköpings kommun redovisat de synpunkter som har kommit under samrådet 2022-09-12 – 2022-10-04 i den samrådsredogörelse som tillhör detaljplanen.

På grund av den stora mängd synpunkter som inkom har kommunen gjort avvägningen att redovisa synpunkterna genom en sammanfattning och sedan besvara dessa. Detta är en avvägning som kommunen gör inom ramen för planhandläggning.

Inte lyssnat tillräckligt på medborgarna

Bedömningen från synpunktsinlämnare framför att det är illavarslande att kommunen inte har tagit hänsyn till de övervägande negativa synpunkterna. Det nya förslaget strider alltför mycket mot allmänhetens inlämnade synpunkter.

Det borde även vara i kommunens och byggherrens intresse att inte onödigt försena processen med förslag som en stor del av befolkningen inte vill acceptera.



Synpunktsinlämnare gör bedömningen att samrådsredogörelsen innehåller felaktigheter om antal inkomna synpunkter. En synpunktsinlämnare har begärt ut alla synpunkter och fick 171 yttranden, där 6 personer hade skickat in sammanlagt 46 yttranden. Det innebär att 131 unika medborgare har yttrat sig, varav 2 är positiva. Det bedöms som konstigt att positiva och negativa synpunkter får lika mycket utrymme i samrådsredogörelsen. Det undras som de personer som skrivit samrådsredogörelsen är oberoende.

Kommentar: Söderköpings kommun har tagit hänsyn till alla synpunkter som har inkommit under processen. Bland annat hanteras numera detaljplanen med utökat förfarande vilket innebär att det är kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande. Nockhöjden inom Norrtull 13 har även sänkts både efter samrådet och granskningen utifrån inkomna synpunkter.

Alla synpunkter som har kommit in har hanterats i samrådsredogörelsen.

Markanvisningsavtal

Det undras varför kommunen har valt att förlänga marktilldelningen till Riksbyggen då avtalet skulle tecknas senast 2023-09-01 och för förlängning så krävs särskilda skäl. Yttrandet menar vidare att markupplåtelsen borde upphävas då Riksbyggen inte har presenterat ett förslag som överensstämmer med stadsmiljöplanen och riksintressen.

Det har även inkommit ett yttrande som yrkar på att marken inom Norrtull 19 ska omvandlas till privata bostäder och säljas därefter på öppna marknaden.

Kommentar: En avsiktsförklaring gällande marktilldelning har tecknats mellan Söderköpings kommun och Riksbyggen den 13 oktober 2021 utifrån beslut i kommunstyrelsen 2021-09-07, §129. Tilläggsavtal om förlängning av tidsfristen för marktilldelningen har därefter tecknats på delegation den 23 november 2023 samt den 20 februari 2025.

Kommunen innehar planmonopolet och har därmed det yttersta ansvaret för planläggning av mark inom kommunens gränser. I det här fallet har både kommunen och Riksbyggen varit överens om att pröva planförslagen i enlighet med plan- och bygglagen.

Kommunen har även, genom ovan nämnda tilläggsavtal, beslutat att förlänga tiden för marktilldelningen eftersom fördröjningen i processen har orsakats av kommunens egen handläggning av detaljplaneförslaget och inte av skäl som Riksbyggen råder över.

Planprocessen och markanvisningsavtalet är två olika processer och prövas inte gemensamt.

Trafik och parkering

Trafik- och parkeringssituationen

Det bedöms som märkligt att ta bort en av få allmänna parkeringar i närheten av stadskärnan och kanalen. Det kommer bli mindre incitament för turister att besöka Söderköping om det är svårt att hitta parkeringsplatser.

Det finns redan en brist på allmänna parkeringsplatser och centrala parkeringsplatser är viktiga för en levande centrumkärna, samt för äldre som behöver komma nära butikerna.



Det undras om det finns en plan för vart trafikanterna ska ta vägen när parkeringen inom planområdet försvinner och det är få platser vid Rådhuset.

Trafiksituationen efter byggnation och inflyttning bör redan i detta skede prioriteras. Ågatan är smal och trafikerad, och som enda vägen genom staden kommer bilflödet genom staden påverkas. Järnvägspromanden kommer även bli mer trafikerad än idag med backande bilar som kommer i konflikt med gång- och cykeltrafik.

Av synpunktsinlämnare hävdas det att med föreslagen exploatering kommer det bli svårt för de boende att parkera i närheten av sitt boende samt bidra till en ökad trafik.

Kommentar: Parkeringsbehovet för allmänheten behandlas inte i prövningen av detaljplanen. Parkering överlag kommer bli en del i kommunens trafikplan som är ett pågående arbete. Parkering är en fråga som ständigt är aktuell och bevakas av kommunen.

Järnvägspromenaden har använts som tillfartsväg till den förskoleverksamhet som funnits på Norrtull 19 och bedömningen är viss trafik till sitt boende är acceptabelt. För att inte få en rundgångskörning på Järnvägspromenaden rekommenderas det att den pollare som finns på Järnvägspromenaden bibehålls.

Vid nybyggnation kommer det bli en viss byggtrafik. Detta är dock tillfälligt och påverkar inte områdets trafiksituation på sikt. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka trafiksituationen till den grad att det medför en betydande påverkan.

Park blir parkering

Att omvandla parkmiljö till parkering och för privat ägande är inte att beakta det allmänna intresset eller att skapa förutsättningar för mellanmänskliga möten bland kommunmedborgare.

Kommentar: Det finns ett allmänt intresse av bostäder centralt i Söderköping, genom marktilldelningen tillskapas även ett nytt boendekoncept i Söderköping som inte finns men behövs, alltså trygghetsboende.

Buller och luftföroreningar ökar

Fler boende i området kommer innebära att buller och luftföroreningar ökar.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med bedömning om gällande luftkvalitet.

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft och Bulleranalys) luftföroreningskarta som är framtagen på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund bedöms luftkvaliteten inom planområdet som god. Dygnsmedelvärde för partiklar i utomhusluften (PM10) bedöms inom planområdet variera mellan 18 - 25 µg (microgram)/m³. Enligt Luftkvalitetsförordning (2010:477) får PM10 inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxidhalter (NO₂) inte förekomma i utomhusluften med mer än 60 µg/m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Enlig



luftföroreningskartan från SBL-analys bedöms dygnsmedelvärdet av NO₂ inom området variera mellan 12 – 18 µg/m³.

Utifrån de förutsättningar som finns, med måttlig trafik och inga instängda bebyggda områden, bedöms luftkvaliteten som god och miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft riskerar inte att överskridas till följd av att planförslaget genomförs.

Till detaljplanen har en trafikbullerutredning genomförts som visar att det är möjligt att fritt planera för bostäder inom planområdet. Sammantaget bedöms det inte bli någon betydande påverkan gällande bullerpåverkan.

Höjden på bebyggelsen

Granskningsförslaget accepteras

Av synpunktsinlämnare görs bedömningen att kommunen ska gå vidare med det förslag som presenterades under granskningen.

Det finns ett behov av seniorboenden/trygghetsboenden och bygget är redan försenat. Det hänvisas till tidigare projekt med liknande koncept men som av olika skäl inte genomförts. Det behövs även hus med hiss i Söderköping som skapar förutsättningar att bo kvar i Söderköping när åldern inte tillåter boende utan hiss. Även barnfamiljer har nytta av hus med hiss. Från ett ekonomiskt perspektiv är det även svårt att få ekonomi i ett projekt med enbart två våningar.

Det framförs att med rätt kulör och fasadmateriäl så kan det bli ett snyggt hus trots höjden. Det uppmanas att våga ta ett beslut för staden och majoriteten av invånarnas behov snarare än att passa in i en medeltida-stad.

Kommentar: En detaljplan tas fram i enlighet med plan- och bygglagen utifrån lämpligheten på den individuella platsen. Där ingår anpassning av planförslaget utifrån riksintresset för kulturmiljövård. Kommunens bedömning är att föreslagen höjdsättning är lämplig. Höjden har justerats till antagande av planen.

Granskningsförslaget accepteras inte

De allra flesta synpunkter som har kommit uttrycker att granskningsförslaget inte accepteras.

Det har bland annat att göra med att nybyggt högt hus skulle förstöra den fina miljön som finns längs med Ågatan och inom kvarteret. Höjden på bebyggelsen hör heller inte hemma i Söderköping alls, men speciellt inte på detta läge.

Ågatan är infarten från E22:an till centrum och granskningsförslaget är inte förenligt med hus staden ser ut. Det är viktigt att bevara den gamla staden för kommande generationer. Det är även viktigt hur turister uppfattar den medeltida staden och detaljplanens förslag är inte förenlig med den medeltida kärnan.



Det framförs även att kulturmiljöutredningen pekar på att ny bebyggelse som tillåts enligt detaljplanen kräver stor hänsyn till det historiska sammanhanget och stadens skala. Avvikande skala och material bör undvikas. Synpunktsinlämnare anser att detaljplanen inte tillräckligt tar hänsyn till de råd som anges i kulturmiljöutredningen. De nockhöjder inom riksintresset som finns i underlaget (planbeskrivningen) är under 19 meter.

Granskningsförslaget uttrycks av vissa som en fruktansvärd idé som står i konflikt med stadens karaktär och skulle leda till en oproportionerlig förändring som inte respekterar områdets småstadsskär.

Generellt efterfrågas det att byggnaderna får max vara 2 våningar, enligt vissa går det bra med 3 våningar.

Kommentar: Planförslaget har anpassats till omkringliggande omgivning utifrån bland annat kulturmiljöutredningen. Bland annat har planbestämmelser om att undvika avvikande material införts. Planförslaget har även bestämmelser om takutformning för att anpassa till omgivningen.

Efter granskningen har planförslaget reviderats och kommunen har sänkt möjliga nockhöjd inom Norrtull 13. Planförslaget medger nu nockhöjd på 16, 15,2 och 14,3 meter. Bedömningen är att planförslaget inte innebär en skalförskjutning i stadsmiljön.

Komplementbyggnad som är 4 meter

Enligt plankartan kan en 4 meter hög komplementbyggnad placeras 1 meter från tomtgräns vilket skulle förlägga angränsande tomt i skugga och medföra minskat ljusinsläpp samt påverka integriteten. Det undras vad som föranleder ändring från 3 meter till 4 meter.

Det efterfrågas garantier att höga förråd eller garage inte byggs inom 4,5 meter i den norra delen av Norrtull, det föreslås att det placeras prickmark för att lösa detta. En höjd på 4 meter skulle innebära mycket stor olägenhet för angränsande tomter.

Kommentar: Under samrådsskedet användes byggnadshöjd som planbestämmelse och angav då högsta byggnadshöjden 3 meter. Boverket rekommenderar att kommunerna inte använder denna höjdsättning i detaljplaner. Till granskningskedet ändrades planbestämmelse om höjdsättning till nockhöjd, vilket innebär att den tillåtna höjden behöver vara högre. 4 meter nockhöjd för komplementbyggnad är 1 våning och bedöms som lämpligt för behovet.

Till antagandet har planbestämmelse p₃ ändrats och anger nu: Komplementbyggnad får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns om grannemedgivande ges. Synpunkten bedöms som tillgodosedd.

Påverkan på solinsläpp

Det efterfrågas en ny sol- och skuggstudie som visar på konsekvensen från 4 meter från angränsande fastigheter samt 1 meter från angränsande fastigheter.

De höga byggnaderna inom planområdet borde även påverka möjligheten till solljus på angränsande tomter, vilket påverkar möjligheten till odling av gräs och grönsaker.



Kommentar: Efter granskningen har en ny skuggstudie tagits fram då det är nya lägre nockhöjder inom Norrtull 13. Placeringsbestämmelse för komplementbyggnader har även reviderats. Skuggstudien bedöms som tillräckligt detaljerat genomförd.

Ökad insyn och möjliga placeringar av balkonger

Det framförs att var och en har rätt till fysisk och mental integritet, där grundläggande bestämmelser om det allmännas ansvar att skydda enskildas privatliv och integritet finns i bland annat regeringsformen. Av målsättningsstadgandet i 1 kap. 2 § RF framgår att den offentliga makten ska utövas med respekt för den enskilda människans frihet och värdighet samt att det allmänna ska värna den enskildes privatliv och familjeliv.

Vidare finns i 2 kap. 6 § RF en bestämmelse som slår fast ett skydd för förtroliga meddelanden och som även stadgar att var och en också i övrigt är skyddad gentemot det allmänna mot betydande intrång i den personliga integriteten som sker utan samtycke och innebär kartläggning eller övervakning av enskilds personliga förhållanden. Enligt artikel 8 i den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen), som gäller som svensk lag, har var och en rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens.

Från synpunktsinlämnare görs bedömningen att en ökad insyn från nya husbyggnader kommer att påverka integriteten utifrån ovanstående lagstiftning. Föreslagen ny bebyggelse kommer påverka rätten att känna sig privat samt den mentala hälsan negativt.

Det undras om det har ansökts om att få ha balkonger på den norra sidan av husen, och vart byggherren har tänkt bygga balkonger.

Höjden på bebyggelsen tillsammans med balkonger kommer medföra förlorad integritet, vilket är en stor avvikelse från när fastighetsägare i närområdet köpte sitt hus.

Kommentar: I prövningen av vad som är en betydande påverkan i form av insyn är omständigheterna på platsen en viktig förutsättning. Toleransnivån för insyn är därför högre i vissa fall. Enligt praxis kan boende i centrala delar av tätorten förvänta sig en förtätning av området som kan leda till ökad insyn.

Planförslaget ligger i centrala Söderköpings tätort och enligt kommunens bedömning medför det även en högre toleransnivå för förändringar i omgivningen som medför påverkan på insyn.

Kommunen har gjort anpassning i planförslaget på grund av frågan av insynen genom att hålla en lägre bebyggelse på Norrtull 19 som är i anslutning till villor i kvarteret Norrtull. Inom kvarteret finns det även i nuläget tvåvåningshus vilket medför att kommunen gör bedömningen att en lämplig anpassning har skett.

Höjdbestämmelse inom Norrtull 13 har sänkts till granskningsskedet och efterföljande antagandeskede vilket minskar omgivningspåverkan. Ny bebyggelse som föreslås på Norrtull 13 är placerad längre ifrån den villabebyggelse som finns inom kvarteret Norrtull. Övrig



omkringliggande bebyggelse avskiljs från planområdet genom Ågatan, Breda gränd och Bergsvägen.

Detaljplanen reglerar inte placering av balkonger utan hanteras i efterföljande bygglovsskede.

Placeringsbestämmelse

Det har inkommit yttranden som berör placeringsbestämmelse om att komplementbyggnader kan placeras 1 meter från tomtgräns. Synpunktsinlämnaren kan acceptera avståndet 1 meter från väg men vill ha 4,5 meter från andra fastighetsgränser. Det föreslås att prickmark läggs i anslutning till fastighetsgränser inom Norrtull 19 för att motverka att komplementbyggnader kommer för nära grannar.

Det undras även hur kommunen har kommit fram till höjd och placering av komplementbyggnader.

Det görs bedömningen från yttranden att placeringsbestämmelse om att komplementbyggnad får placeras 1 meter från fastighetsgräns påverkar brandsäkerheten. Det framkommer även att man vill kunna ha möjligheten att påverka placering av komplementbyggnader närmare än 4,5 meter, annars förminskas medborgarrätten att yttra sig enligt plan- och bygglagen.

Kommentar: 4 meter nockhöjd för komplementbyggnad är 1 våning och bedöms som lämplig för behovet. Till antagandet har planbestämmelse p₃ ändrats och anger nu: Komplementbyggnad får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns om grannemedgivande ges. Synpunkten bedöms som tillgodosedd.

Nedläggning av förskoleverksamhet

Det argumenteras att Söderköpings kommun väljer att vara defensiv och lägger ner central barnomsorg istället för att ta chansen att vara en offensiv familjekommun/idyll. Barnfamiljer är inte längre välkomna i Söderköpings kommun när både utbildningar läggs ner och förskolsbyggnader ska rivas. Att motivera nedläggningen av en central förskola av ekonomiska skäl är att välja den defensiva vägen och skapar ingen inflytt av nya unga barnfamiljer. Att lägga ner central barnomsorg är fel om man vill satsa på befolkningstillväxt.

Även att riva en existerande byggnad som fungerar som förskola bedöms strida mot principer för god ekonomisk hushållning och hållbar stadsutveckling. Kommunen har ett ansvar att stötta en levande innerstad. Genom att lägga ner Norrtulls förskola bedöms det bli mer biltrafik då barnfamiljer behöver skjutsa sina barn utanför stadskärnan.

Det skulle kunna vara möjligt att planera för en större och då ekonomiskt försvarbar nybyggnad i den aktuella detaljplanen, givet att förutsättningar och behov finns. Det aktuella området ligger nära två större bostadsområden lämpliga för barnfamiljer och det pågår en generationsväxling i detta område. Det saknas även en annan förskola i denna delen av staden. Att ha en central förskola skulle signalera ett välkomnande och en framtid för barnfamiljer.



Det undras om barnfamiljer inte ska få bo centralt i Söderköping, samt att perspektivet på ensamstående mammor som bor i HSB hyresrätter inte beaktas.

Kommentar: Behovet och lokalisering av skolor och förskolor bedöms av barn- och utbildningsnämnden tillsammans med kommunens projektenhet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att utreda platsens lämplighet för bostäder och kommer därmed inte att planlägga Norrtull 19 för skoländamål.

I den Strategiska lokalresursplanen för 2020-2028 har en genomlysning av behovet av förskolor i den centrala staden genomförts och bedömningen är att antalet förskolor i centrala staden är tillräckligt utan Norrtulls förskola.

Påverkan på fastighetsvärdering

Från synpunktsinlämnare görs bedömningen att fastighetsvärdet på närliggande hus kommer påverkas negativt då läget inte kommer vara detsamma som när de köpte sitt hus, om planförslaget genomförs.

Det görs även bedömningen att kostnadsmässigt kommer förslagen bebyggelse i detaljplanen att leda till höjda utgifter både för de som ska bo i den nya byggnaden och förmodligen även på de äldre närliggande byggnaderna. Detta ses som inte optimalt för Söderköpings medborgare, med hänsyn till rådande värde på svenska kronan.

Kommentar: Fastighetsvärderingar ingår inte inom ramen för prövningen av detaljplaner. Bedömning om vad för avgift som blir till följd av byggnation avgörs inte av kommunen, utan av byggherren. Inte heller detta ingår inom ramen för prövning av detaljplaner.

Gestaltning av planförslaget

Det förs fram att det reviderade förslaget saknar tillräcklig detaljeringsgrad utifrån läget i ett av de mest kulturhistoriska områden i Söderköping. Det görs bedömningen att detaljplanen är bristfälligt utvecklad och att utifrån läget krävs det högre detaljeringsgrad än generella montagebilder som finns i planbeskrivningen. Det finns inte en tillräckligt genomarbetad analys av byggnadens volym, gestaltning eller hur den möter gaturummet och den historiska stadsbilden. Alternativa förslag som tagits fram av privatpersoner och föreningar framstår som mer genomarbetad än det som presenteras i detaljplanen.

Det finns invändningar att kommunens förslag saknar gestaltungs-perspektiv och att utseendet på byggnaderna inte passar in i den småskaliga stadsmiljön. Det finns flera exempel på nybyggda hus som smälter in i stadsmiljön i de centrala delarna. Det framförs att även om de kan vara dyrare så tar de hänsyn till alla som bor i Söderköping.

För planförslagets gestaltungs-krav är bedömningen att kommunen gör ytliga försök att efterlikna principer från stadsmiljöplanen genom att specificera trä, puts eller tegel samt rött lertegel som takmaterial men att det saknas tydliga krav på detaljerat utförande vilket öppnar upp för godtyckliga tolkningar. Byggherrens ovilja att konkret binda sig till höga arkitektoniska krav skapar en risk att det slutgiltiga resultatet blir estetiskt avvikande.



Det argumenteras även att detaljplanens utformningskrav inte kommer passa områdets kulturhistoriska värde då byggkropparna är för höga och modernistiska.

För planförslaget önskas bland annat det byggs lägre småhus i max tre våningar i gammal stil, till exempel takutsprång, äldre färgsättning och entrédörrar i trä. Det ska vara fina innergårdar med kullersten istället för asfalt. Grönytor ska ha vackra planeringar. Balkonger ska byggas i järnsmide. Det ska även finnas plats mellan husen så att det inte upplevs trångt. Det föreslås även att byggnationen ska gå mot den medeltida stadsstilen.

Kommentar: Planförslaget ligger på en detaljeringsnivå som är lämplig utifrån ett detaljplaneskede. Enligt plan- och bygglagen 5 kapitel 7 § får inte en detaljplan göras med detaljerad än som är nödvändig med hänsyn till syftet med den.

Planförslaget har ett flertal gestaltungskrav utifrån läget inom riksintresset för kulturmiljövård. Kommunen bedömer att planförslaget har en hög ambitionsnivå och är reglerad till en nivå som är skälig utifrån områdets förutsättningar. Gestaltungs-skisserna i planbeskrivningen ska ses som illustrationer och inte ett slutgiltigt förslag. Utformningen kommer att vidare arbetas med i bygglovsprövningen.

Efter granskningen har föreslagen högsta nockhöjd inom Norrtull 13 sänkt till 16, 15,2 och 14,3 meter. Detta har även medfört att nya siketlinjer har tagits fram, samt skuggstudie för planen. Kommunen gör bedömningen att en lämplig avvägning i detaljplanen har skett.

Grundläggningsfrågor

Grundläggning (Pålning riskerar att påverka omkringliggande hus)

Att det är känslig markanvändning i området bekräftas av den geotekniska utredningen. Synpunktsinlämnare ser därför att det finns en risk att tänkt byggnation kommer negativt påverka omkringliggande bebyggelse.

Pålningen kommer att medföra vibrationer som påverkar omkringliggande hus genom sättningsförändringar som medför sprickor i grund, kakel och att lösöre riskerar att ramla ner och gå sönder.

Det föreslås därför att geologiskt kontrollprogram tas fram för att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas negativt. Det föreslås också att en före- och efterbesiktning sker, att mätarutrustning är monterad dygnet runt och att datainformationen är tillgängliga för samtliga parter. Från synpunktsinlämnare vill de även att Söderköpings kommun och byggherren upprättar ett strikt ansvarsutfästelse avseende nya skador på hus, expansionsförändringar av befintliga skador samt skador på lösöre.

Kommentar: Nästan all typ av bebyggelse på denna plats medför grundläggning i form av pålar. Marken är av finglacial lera och är sättningskänslig. Riskanalyser och kontrollprogram sker i samband med bygglovsskedet då exakt placering och laster av bebyggelse är kända. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att lämpliga riskanalyser och åtgärder vidtas.

Kommunen gör bedömningen att de geotekniska frågorna har utretts i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplanen.



Vid en eventuell påverkan vid byggskedet är det en civilrättslig prövning och hanteras inte i samband med prövning för detaljplanen.

Kulvertering av Lillån

Då grundläggning i området är känsligt är bedömningen att planförslagets genomförande behöver ta hänsyn till risker för kulvertering av Lillån och dess påverkan på kringliggande bebyggelse.

Kommentar: Kommunstyrelsens förvaltning har ansvar för befintlig kulverteringen av Lillån. Det genomförs nu arbeten för att kunna renovera/ersätta delar av befintlig kulvert under 2025. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte kommer påverka kulverteringen negativt.

Andra synpunkter om planförslaget

Telefonmast

Höjden på bebyggelsen gör det attraktivt att ha telefonmast på byggnaden vilket skulle ha negativ inverkan på Söderköpings stadsbild. Det undras om det har ansökts om att sätta telefonmast på byggnaden.

Kommentar: En telefonmast bedöms inte förenlig med markanvändningen vilket anger Bostad och Centrum. Utifrån höjdbestämmelse som reglerar nockhöjd är det möjligt med exempelvis antenn. Inom e-området (transformatorstation) regleras högsta nockhöjd till 3 meter.

Markanvändningen Centrum

Utifrån detaljplanens syfte om att möjliggöra centrumverksamhet, till exempel kontor, service, butiker, restauranger med mera, framförs synpunkter att det inte finns ett behov av detta i detta läge.

Kommentar: Markanvändningen Centrum prövas för att skapa en detaljplan som är flexibel. Planområdets läge med närhet till bland annat Rådhusstorget motiverar att möjliggöra för centrumverksamhet. Det är byggherren som avgör hur eller om det blir centrumverksamhet på platsen när detaljplanen genomförs, både i nuläget och i framtiden.

Behåll träden

Det efterfrågas att de stora fina träden på området bevaras. De bidrar till bättre luft och trevnad för boende i närområdet.

Kommentar: Träden längs med Järnvägspromenden omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det innebär att man inte får påverka träden negativt utan särskilt tillstånd.

I planförslaget har hänsyn tagits till träden genom prickmark (mark som inte får bebyggas) som medför att rotsystemet skyddas från att ny bebyggelse kommer allt för nära. Planbestämmelse 'b3 Mark får inte hårdgöras' har även lagts på denna prickmark för att säkerställa att marken förblir genomsläpplig.



Bedömningen från kommunen är att träden längs med Järnvägspromenaden inte kommer påverkas negativt till följd av planförslaget.

För hög exploateringsgrad (tar bort grönyta)

Det efterfrågas en reviderad exploateringsgrad som ger större bevarande av grönytor.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att exploateringsgraden är anpassad för att området.

Påverkan under byggtiden

Infrastrukturen kommer påverkas negativt runt området i flera års tid (byggande, kranar, tung trafik, oljud mer mera).

Kommentar: Området kommer att påverkas under byggtid, dock är detta är övergångsperiod och är inte bestående.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Använd Stadsmiljöföreningens bebyggelseförslag
- Ha mer detaljerade utformningsbestämmelser
- Planlägg någon annanstans istället för här
- Planlägg annan markanvändning inom planområdet
- Gör om samrådet
- Upphäv markanvisningsavtalet mellan kommunen och Riksbyggen
- Behåll förskolan
- Gör fastighetsvärdering
- Ha en lägre exploateringsgrad

Medverkande

Johanna Knutsson
Planarkitekt

Linda Wahlman
Samhällsbyggnadschef