

*Utlåtande efter utställning*

2010-03-09

**Detaljplan för Söderköping 3:63, Birkagården - del av Brunnsparken
Söderköpings kommun, Östergötlands län**

Upprättad: 2009-11-18

Dnr: 2009-401

Samrådsmöte: 2009-11-16

Samrådsutställning: 2009-11-19 – 2009-12-15

Remisstid: 2009-11-19 – 2010-01-08

Beslut att godkänna för utställning: 2010-02-03

Utställningstid: 2010-02-09 – 2010-03-03

Godkänd av BmN:

Antagen av KF:

Laga kraft:

För att tillgodose synpunkter ändrades planen i följande avseenden till utställningen:

- Den i samrådsförslaget redovisade byggrätten för en sammanhängande byggnad tas bort. Istället redovisas nu en möjlighet att uppföra två separata byggnader utefter Viggebyvägen.
- Byggrätten för vardera huset är c:a 25 x 15 meter och med ett avstånd mellan hus 15 meter.
- Hus ligger 15 meter in i parken och bedömningen är att Brunnsparken inte delas.
- Byggnadshöjden sänks 1,8 meter jämfört med tidigare förslag till 11,5 meter. Detta innebär en möjlighet att bygga upp till fyra våningar och förse husen med sadeltak eller pulpettak. Som en jämförelse är nockhöjden på tvåvåningsdelen på Birkagården belägen 8,0 meter över Viggebyvägen.

I planbeskrivningen anges gräns för riksintresseområde. Dessutom redovisas det alternativ som Länsstyrelsen förordar samt de konsekvenser som förvaltningen ser om det alternativet skulle ha valts. Dessutom visas en övergripande plan över parkområden och samband mellan dessa.

Redogörelse för hur utställningen bedrivits

Detaljplanen har behandlats med normalt förfarande dvs. detaljplanen har varit utställd under tiden 2010-02-09 – 2010-03-03). Annons om utställning av detaljplanen har införts i Norrköpings Tidningar, Folkbladet och Länstidningen en vecka innan utställning (2010-01-30). Meddelande om utställningen har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning. Utställningen har varit uppsatt i Kommunhuset och på biblioteket Stinsen och också varit utlagd på kommunens hemsida under utställningstiden.

Följande handlingar har ingått i utställningen:

Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, kulturhistorisk utredning, beslut om utställning och samrådsredogörelse med mötesanteckningar från samrådsmötet samt samrådsredogörelse och mötesanteckningar från programsamrådet.

*Inlämnade yttranden*

Länsstyrelsen	Ingen erinran	2010-03-09
<i>Övriga:</i>		
Leif Vindevåg Viggebyvägen 2, Matts Eriksson Viggebyvägen 4, Hans Ingves Viggebyvägen 6	Synpunkter	2010-03-03

Nedan följer en sammanfattning av inlämnade synpunkter och en kommentar till dessa:

Länsstyrelsen anger att man deltagit aktivt under samrådet och ser det som positivt att kommunen förändrat lokalisering och utformning på ett sådant sätt att det nya förslaget med hänsyn till riksintresset innebär reducerad skada på riksintresset avseende höjd och placering. Det är av stor vikt att Viggebyvägen får en sådan struktur att vägen fortsättningsvis är tydligt avläsbar på marken och i miljön.

Leif Vindevåg, Mats Eriksson, Hans Ingves har skrivit ett yttrande om fyra sidor. Yttrandet har sammanställts i punkter nedan för att vara mer överskådligt och kommenteras punktvis:

1. Viggebyvägen har åter lagts igen vilket inte stämmer med vägen historisk betydelse och ursprungsförslaget från november 2009. Dessutom är vägen en viktig lokalgata.
2. En bevarande- utvecklingsplan för hela Brunnsparken bör utföras för att för framtiden skydda parken. Vi har hos Länsstyrelsen och riksantikvarieämbetet väckt frågan om att hela Brunnsparken ska utgöra riksintresse. Sverker Larssons utredning för Brunnsparken är inte fullständig. Gräns för riksintresseområde återspeglar mer äganderättsförhållanden än värden och en opartisk utredning bör utföras för att förändra gränsen.
3. Några särskilda skäl finns inte för att medge upphävande av strandskyddet.
4. Länsstyrelsens förslag med byggnader väster om Birkagården förefaller fullt möjligt.
5. Trots minskad höjd kommer byggnaderna att förstöra utsikten för Birkagården.
6. Tekniska/ekonomiska frågor:
Tidigare geotekniska utredningar visar på en instabil mark som sannolikt innebär pålning. Detta kommer att belasta projektet ekonomiskt. Risk vid pålning finns också för skador på omkringliggande hus. Kostnader är inte upptagna för Viggebyvägens avsmalning m.m. Alla kringkostnader kommer att driva upp hyresnivån på trygghetslägenheterna och göra projektet orealistiskt.
7. Grundläggande brister i projektet:
Något politiskt ansvar har inte tagits i beslut för projektet. Bidrag till trygghetsboendet täcker inte merkostnaden för service/drift. Några samordningsfördelar med Birkagården finns inte. Då skulle i så fall tillbyggnad ske inom Birkagårdens tomt. Kommunen står för den ekonomiska risken som ägare av Ramunderstaden.
8. Bygg- och miljönämndens ska väga enskilda intressen mot allmänna och i det här fallet säkerställa att det finns tillräckliga motiv att bygga på platsen. Alternativa lösningar har inte undersökts och rangordnats. Vi vidhåller att förslaget inte möter lagens krav på att tillgodose allmänintresset och nyttan i förhållande till Ramunderstadens kommersiella intressen.

**Kommentar:**

1. Bygg- och miljönämnden föreslås besluta att göra ett tillägg till planbeskrivningen och på karta att Viggebyvägen även fortsättningsvis ska vara tydligt avläsbar i sin sträckning.
3. Beslut om upphävande av strandskydd vid Storån fattas av Bygg- och miljönämnden. Som särskilt skäl anges att det allemansrättsliga utnyttjandet av området intill Storån inte begränsas. En tillräckligt bred (c:a 60 meter) fri passage behålls utefter Storån. Ytterligare ett särskilt skäl är att området ingår i stadsområde som tidigare är planlagt som park/bostadskvarter (angivet i planbeskrivningen).
5. Delvis saknar Birkagården fönster mot Viggebyvägen (norr).
6. Det är byggherrens ansvar att grundläggning sker på ett för omgivningen betryggande sätt bl.a. med besiktning av omgivande hus. Detta bevakas i samband med bygglov/byggenmälan. Flertalet lite högre hus behöver i allmänhet pålas. Detta är inte något unikt för det aktuella området.
7. Fråga om ekonomi behandlas inte i planen.
8. Begäran är att i detaljplan pröva ny bebyggelse inom just det föreslagna området som omfattas av planprogrammet och inte på en annan plats.

Berörda sakägare som lämnat synpunkter under samråd om planprogram och detaljplan är: Leif Vindevåg, Mats Eriksson och Wenche Rönning, Hans Ingves, Peter Stenholt Hjälmsätersgatan 5, Vivi Melin Viggebyvägen 6.

Bygg- och miljönämnden beslutar att upphäva strandskyddet i enlighet med bestämmelse i plan för kvartersmark (yta för ny byggrätt samt bostadsgata). Bygg- och miljönämnden föreslås besluta att göra ett tillägg till planbeskrivningen och på karta att Viggebyvägen även fortsättningsvis ska vara tydligt avläsbar i sin sträckning (s.k. redaktionell ändring och som inte går någon sakägare emot). Bygg- och miljönämnden och föreslås tillstyrka ovanstående detaljplan och lämnar den till kommunfullmäktige för beslut.

Göran Grimsell
Stadsarkitekt