



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Fördjupad översiktsplan för Mariehov, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-03-29

Dnr: 2011-50

Samrådsmöte/öppet hus: 2011-04-11

Samrådsutställning: 15 april – 27 juni 2011

Remisstid: 15 april – 27 juni 2011

Utställningstid: 4 oktober -- 1 december 2011

**Beslut:** Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2011 godkänna att sända förslaget till fördjupad översiktsplan för Mariehov på remiss och att samrådsmöte/öppet hus kan ordnas på biblioteket Stinsen den 11 april.

#### **Redogörelse för hur samrådet bedrivits:**

Parallella arkitektuppdrag: Två arkitektkontor fick i uppdrag att ta fram skissförslag till hur staden kan byggas ut mot Mariehov. Den 14 april 2009 inbjöd kommunen allmänheten och berörda fastighetsägare till information och diskussion kring de två skissförslagen. Synpunkter som lämnades i brev från boende i Mariehov redovisades i kommunstyrelsens arbetsutskott. Naturskyddsföreningen i Söderköping och Göta Kanalbolag yttrade sig också vid detta tillfälle. En grupp med representanter för KS, kommunkontoret, Länsstyrelsen, Ramunderstaden, Göta Kanalbolag och inbjuden bedömare från KTH bedömde de inlämnade förslagen.

Beslut togs i Kommunstyrelsens arbetsutskott 16 december 2009 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att påbörja arbetet med en fördjupad översiktsplan för Mariehov. Planarbetet inleddes våren 2010 med att en arbetsgrupp bildades som skulle ta sig an arbetet med planen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har utgjort styrgrupp.

Ett seminarium ordnades den 2 februari 2011 i kommunhuset för politiker och tjänstemän för att presentera och diskutera planförslaget. En annons infördes den 6 april 2011 i NT, Folkbladet och Länstidningen om samrådsmöte/öppet hus på biblioteket Stinsen den 11 april klockan 15-19. Se bifogade mötesanteckningar. Förslaget sändes på remiss ovanstående tid och har också varit utställt på Stinsen och i kommunhuset samt varit tillgängligt på kommunens hemsida samma tid.

**Förteckning över samrådsparter samt en kort sammanfattning av inlämnade yttranden med i förekommande fall kommentarer:**

#### **REGIONALA INSTANSER:**

##### **Länsstyrelsen**

**2011-07-04**

Länsstyrelsens viktigaste synpunkter sammanfattas nedan:

1. Länsstyrelsen ser det som positivt att ett helhetsgrepp tas avseende utvecklingen av Mariehov. Området har höga landskapsmässiga kvalitéer och ett strategiskt läge vid kommunikationsstråk mot Norrköping. Hänsyn ska tas till Göta Kanal, hushållning med värdefull åkermark samt att hitta lösningar för att överbrygga vägens barriäreffekt. Länsstyrelsen anser att en uppdelning bör



görs i handlingen där övergripande visioner, områdets planeringsförutsättningar, planförslag och konsekvenser beskrivs var för sig. Resultatet av miljökonsekvensbeskrivningen och trafikanalysen behöver tydliggöras. Miljökonsekvensbeskrivningen behöver bearbetas för att konsekvenserna av planförslaget ska kunna utläsas.

**Kommentar:** Ett politiskt ställningstagande till att spara brukningsvärd sammanhållen åkermark har diskuterats. Se också kommentar i slutet på samrådsredogörelsen! Planhandlingens har nu bearbetats för att tillgodose riksintressena och övriga frågor på ett bättre sätt. Resultatet av trafikanalysen kommer att kompletteras i miljökonsekvensbeskrivningen och i den mån det är relevant under kapitlet målsättningar.

## 2. Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planen bör bearbetas så att det tydligt framgår vilka riksintressen som berörs samt hur riksintresseanspråken kommer till uttryck. Ny föreslagen bebyggelse i öster får inte försvåra byggande av vägen.

**Kommentar:** Beskrivningen kompletteras i detta avseende.

## 3. Riksintresse för kulturmiljövård

Det är av stort värde att framtida exploatering utgår från platsens historiska karaktär. Naturliga bebyggelselägen på höjder, randzoner, skogspartier eller mark med mindre bruksvärden bör väljas. En landskapsanalys bör användas vid exploatering av områden framförallt nära Göta Kanal. Länsstyrelsen bedömer att Dockanområdet kan bebyggas utan att riksintresset påtagligt skadas. Skyddsavstånd till kanalen bör liksom i Dalhem (bebyggelse vid Gärdesvägen) vara 35 meter.

Länsstyrelsen har tidigare i samrådsyttrande gällande planprogram Mariehov väster framfört att bostadsbebyggelse nära Mariehovs herrgård bör undvikas. Till gården hörande ekonomibyggnader, arbetarbostäder och infartsallé är väsentliga för den kulturhistoriska miljön. Länsstyrelsen är därmed tveksam till utbyggnad av delområde 17, herrgårdshuset.

**Kommentar:** Intresse finns från intressenter att bygga i anslutning till herrgården. Att platsen som utgörs av en grusås är lämplig att bygga på visar historien då byn Stora Luddershuvud en gång låg här innan byn skiftades ut. Det är också ett kommunalt intresse att ta hand om och utveckla herrgården och herrgårdsparken. Den som varit vid parken en vår- eller sommardag önskar att fler ska få ta del av den vackra miljön mellan herrgården och Göta Kanal. I planen föreslås i enlighet med vad Länsstyrelsen uttryckt att ett arkeologiskt planeringsunderlag bör tas fram som underlag för hur bostadsbebyggelse utformas och placeras. I fortsatt arbete med områden nära Göta Kanal behöver planarbete också föregås av en landskapsanalys.

## 4. Strandskydd, friluftsliv

Länsstyrelsens bedömning är att de intrång i strandskyddade områden som planeras bör kunna accepteras förutsatt fri passage behålls utefter Göta Kanal och bebyggelsen utformas med hänsyn till upplevelsen från Göta Kanal.

## 5. Hästhållning: I översiktsplanen bör utvecklas hur man ser på hästverksamheternas framtid.



**Kommentar:** I ett tidigt samråd med Länsstyrelsen om avgränsning av Miljökonsekvensbeskrivningen har överenskommit att en diskussion om avstånd till hästhållning inom eller i direkt närhet till Mariehov inte är relevant sett till att området ska bebyggas med bostäder.

Länsstyrelsen framför också nedanstående synpunkter:

Miljö kvalitetsnormer: Förebyggande trafikåtgärder bör vidtas så att luftmiljön inte försämras och att Lillåns och Slätbakens ekologiska status inte försämras. Jordbruk: Kommunen bör anstränga sig för att hushålla med värdefull jordbruksmark. I första hand bör komplettering ske till befintlig bebyggelse. Utbyggnadsordningen påverkar brukandet av marken. Trafikbuller och transporter med farligt gods: Det är viktigt att redan i översiktsplaneringen ta fram riskavstånd till väg E22. Dagvatten: Dagvattenutredning bör tas fram. Förorenade områden: Strategi för hur man ska arbeta med sanering av förorenat område, delområde 3, bör tas fram. Risk för skred: Frågan bör utredas i fortsatt planering för området.

Länsstyrelsen anger också att sociala aspekter bör belysas, att förslaget inte innebär större intrång i naturvärda områden. Det är viktigt att resultatet av trafikutredningen tydliggörs i planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning: Kommunen har i stort beskrivit betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver hur man kan lindra miljöpåverkan. MKB:n bör bearbetas så att den ger en tydligare beskrivning av konsekvenserna av planen. Det är framförallt påverkan på kultur- och friluftsvärden liksom jordbruksnäringen som behöver beskrivas och bedömas mer ingående.

**Vid besök hos Länsstyrelsen den 6 september** redovisades det utställningsförslag som arbetsgruppen tagit fram. Länsstyrelsen bedömde att det nu framlagda förslaget bättre tillgodoser rikintressena.

#### Trafikverket

2011-07-04

Trafikverket anser att det är viktigt att kommunen och trafikverket har en aktiv dialog kring förbifarten och de vägar som ska anslutas till vägen. Trafikverket anser att man tydligare ska beskriva konsekvenserna på riksintresset vid genomförande av planförslaget. Det vore bra om översiktsplanen kompletterades med en fördjupad utredning av hur kollektivtrafiken ska lösas för ett så stort bostadsområde.

**Kommentar:** En dialog med Trafikverket har förts under arbetet med översiktsplanen för Mariehov. Avsikten är att vidare kontakter med Trafikverket tas inför kommande detaljplaneläggning av området. Under kapitel målsättningar infogas att kollektivtrafikstråket ska anpassas också för spårbunden trafik som anges i kapitlet förutsättningar. I översiktsplanen föreslås enbart ett stråk genom området för kollektivtrafik. Stråket bygger på att restiden Söderköping – Norrköping ska bli så kort som möjlig.

Lantmäterimyndigheten  
Ingen erinran.

2011-07-01

#### Norrköpings kommun

2011-07-05

Ett par av målen i den fjärde storstadsregionen är att öka attraktiviteten och mångfalden i olika boendemiljöer. Nya bostäder intill Göta Kanal i Mariehov bidrar till regionens attraktivitet och ökad mångfald bland boendemiljöerna. Norrköpings kommun anser att planen för Mariehov stämmer väl överens med de mål som satts upp i gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping. Mariehov kan förbindas på ett bra sätt med kollektivtrafik till Norrköping och i framtiden spårbunden trafik i enlighet med den studie som genomförts.



Norrköpings kommun skulle gärna se att Söderköpings kommun överväger en tätare bebyggelse utefter kollektivtrafikstråket för att minska biltrafiken utan att ge avkall på bebyggelse i andra attraktiva lägen.

### Linköpings kommun

2011-06-20

Linköpings kommun anger i yttrande att de är positiva till att Mariehov utvecklas som plats för bostäder och att detta kan stärka utbudet av bostäder i regionen och också turistnäringen i området.

Valdemarsviks kommun

Inte inkommet

### Göta Kanalbolag AB

2011-07-07, 2011-06-10

Göta Kanalbolag AB framför genom Setterwalls Advokatbyrå följande synpunkter:

Göta kanalbolag betonar att riksintresset Göta Kanal omfattar inte enbart kanalen utan hela fastigheten Kanaljorden med anläggningar. Kanalbolaget har ett statligt uppdrag att förvalta kanalen och se till att det historiska byggnadsverket och den historiska miljön bevaras.

De i planen markerade områdena 2-5 (områden på ömse sidor om skeppsdockan) ligger nära kanalen. Ny bebyggelse nära kanalbanken kan innebära risk för att kanalbanken skadas. Det är lämpligt att fastigheten Kanaljorden är med i en översiktsplan men någon ny markanvändning för den av AB Göta Kanal ägda marken bör inte föreslås. En detaljplan behövs under vissa förutsättningar för planläggning av ny mark och bevarande. Endast i undantagsfall kan detaljplan behövas för kanalverksamheten. Några sådana skäl för ett sådant undantag finns inte i planförslaget.

Efter en kortare träff mellan Kanalbolaget och Söderköpings kommun den 20 juni översändes ett förslag till revidering av plankartan där markanvändningen för en något större del av dockanområdet reserverades för handel/turism. Efter mötet lämnades in en kompletterande skrivelse. I skrivelsen anges i stort sett samma uppfattning som i det första yttrandet.

**Kommentar:** Söderköpings kommun har ett ansvar för samhällsplaneringen i kommunen. Det finns ett lagkrav att kommunen översiktligt i en översiktsplan beskriver hur man ser på hur mark och vatten kan användas. I en översiktsplan kan olika områden pekas ut som mer lämpliga för bebyggelse än andra. Planen är inte bindande och kan heller inte överklagas. Skulle det vara lämpligt att bygga inom ett område och markägaren och kommunen är överens kan området i ett senare skede komma att detaljplaneläggas.

LRF Konsult

Inte inkommet

E.on Värme Sverige AB  
Ingen erinran

2011-08-01

E.on Elnät Sverige Ab  
Ingen erinran

2011-08-01

Vattenfall Eldistribution AB  
Ingen erinran

2011-06-23



TeliaSonera Access AB Ingen erinran i detta skede	2011-06-13
Regionförbundet Östsam	Inte inkommet
Östergötlands Länsmuseum	Inte inkommet
Östgötatrafiken	Inte inkommet

## LOKALA INSTANSER:

### Centerpartiet i Söderköping

2011-07-31

Centerpartiet ser positivt på att kommunen tar fram en fördjupad plan för det aktuella området och därigenom tar ett helhetsgrepp om utvecklingen i en strategiskt viktig del av Söderköpings kommun. Det finns både kortsiktigt och långsiktigt ett behov av utvecklingsområden för bostäder om kommunen ska kunna utnyttja sina möjligheter till en stabil befolkningstillväxt och därigenom trygga den kommunala servicen i Söderköping.

Mariehov har en rad kvaliteter som närhet till Göta Kanal, naturliga ströv- och friområden samt läns- och riksvägar mot Norrköping och Linköping liksom fungerande kollektivtrafik mot Norrköping och förhoppningsvis på sikt även mot Linköping. Utbyggnaden innebär ett utökat befolkningsunderlag för bl.a. kollektivtrafiken.

Inom området finns, liksom på många andra platser, fornlämningar som hänsyn måste tas till men också kan bidra till att ge identitet och karaktär till nya bostadsområden. Centerpartiet tycker att man i den fortsatta planeringen bör ta samma hänsyn till att bevara värdefull jordbruksmark som fornminnen. Man bör ge förutsättningar för ett rationellt jordbruk på de delar som inte exploateras.

Kommunen bör utnyttja all kunskap och alla möjligheter för ett miljö- och hållbarhetsperspektiv när ny infrastruktur och nya hus ska produceras. Först då kan Mariehov bli den ”nya gröna stadsdelen” som planens intentioner är. Grundprincipen vid exploatering av Mariehov ska vara att de bostäder och verksamheter som ska byggas också står för de kostnader som exploateringen medför. Kommunens uppgift är att planera och stå för kommunal service. Initiala investeringar måste dock kommunen ansvara för i den mån inte exploatörer kan bidra till den kostnaden.

Folkpartiet

Inte inkommet

Kristdemokraterna

Inte inkommet

### Miljöpartiet

2011-03-29

Miljöpartiet de Gröna anger i yttrande att planförslaget innebär en kraftig exploatering i ett landskap med stora natur- och kulturvärden samt med värdefulla ängs- och åkermarker. Miljön vid Göta Kanal påverkas och det är fysiskt omöjligt att integrera bostäder/verksamhet med Söderköpings stad.

Miljöpartiet de Gröna anser

-att området inte ska exploateras på de värdefulla natur- och kulturområdena

-att tillåta en mycket försiktig exploatering av mindre områden med ekobyar eller hus med klimat- och energismarta system som passivhus



## Moderaterna

2011-06-27

### Sammanfattning:

Den viktigaste frågan för en utveckling av Söderköping är att väg E22 flyttas till en plats utanför tätorten. Det är först efter en flyttning av vägen som möjlighet ges till en mer sammanhållen stad. Återigen bör analyseras och prövas hur man snarast kan förverkliga förbifart väg E22. I FÖP E22 betonas vikten av sammanhållen bebyggelse. Söderköpings kommun bör lägga ner mer resurser på att ge en helhetsbild av samhällsplaneringen. Mariehov kan vara bra för samhällets utveckling men bör utvecklas för i första hand fritids- och rekreationsområde. De delar som inte behövs kan avyttras.

Möjligheterna att förbättra kommunikationerna ökar genom att planera för en sammanhållen tätort.

### 1. Samhällsplanering

Mariehov är inte omnämnt i översiktsplanen för kommunen, ÖP05. Planen bör revideras för att ge vägledning för kommunens utveckling. En fördjupad översiktsplan för staden bör tas fram före eventuellt planarbete för Mariehov. De intentioner som anges i FÖP E22 om att skona odlingsbar mark och att läka ihop staden när en förbifart byggs motiverar synen att inte bygga i Mariehov.

### 2. Ekonomi

En riskbedömning och totalkalkyl för exploateringen av området bör utföras, helst av utomstående konsult, för att bedöma samhällsnyttan av att gå in i projektet.

### 3. Riksintresse

Göta Kanals värden för turismen och kulturvärden bör gå före en exploatering för bostäder.

### 4. Stadens utformning

Vi ser stora fördelar med en sammanhållen stad. Detta framhålls bl.a. i den regionala utvecklingsplanen.

5. Geotekniska förutsättningar liksom natur- och kulturmiljön i Mariehov innebär begränsningar för att utnyttja området för bostäder.

6. Ny bebyggelse i Mariehov befaras påverka handel och näringsliv negativt då många boende i Mariehov kan välja att handla där de arbetar dvs. i Norrköping.

7. Tveksamhet framförs om Korsbrinken kan klara ökad trafik i nuvarande skick. Vi tror inte att ett tidsmässigt effektivt kollektivtrafikstråk kan anordnas om staden blir så utsträckt som den skulle bli om Mariehov byggs.

### Slutligen följande förslag:

Sök en helhetssyn i samhällsplaneringen, intensifiera arbetet med förbifart, organisera en bredare politisk grupp för att lösa infrastrukturen, utred kostnaderna för området och flytta Albogastallet och bygg bostäder där istället.

Vi befarar att placering av stora delar av åtskilliga års expansion på Mariehov medför att vårt samhälle får höga kostnader för att ordna kommunal service, övrig samhällsservice mm vilket kan påverka servicenivån i tätorten på ett negativt sätt.

Till yttrandet bifogas utdrag ur Plan- och bygglagen med kommentar.

**Socialdemokraterna****2011-06-01**

## Sammanfattning:

Det är allmänt positivt att planera för en ny attraktiv stadsdel i Söderköping. Trafikverkets plan för väg E22 är avgörande för utvecklingen. Planskild korsning vid Korsbrinken är nödvändig. Prioritera områdena 6,7,9,15 och 17 i en första etapp (områden i huvudsak utmed fd riksväg 15 och vid herrgården). Områdena nedre Duvkullen och överst på Vargbacken känns mer tveksamma. Förskola bör etableras i ett tidigt skede. Fastigheter ska ha fiberanslutning.

## Etappindelning

Helst ser vi att områdena närmast staden dvs. utmed Erik Dahlbergsgatan förlängning och vid dockan kunde byggas tidigt för att ”fläta samman staden”, dock med den begränsningen att förbifartens sträckning inte är klarlagd. Annars är det lämpligt att börja med de omnämnda områdena ovan. Område Vargbackens fot kan vara viktigt för områdets karaktär men beroende av en ombyggnad av trafikplats Korsbrinken.

Det är viktigt att resurser avsätts för planering, exploatering och marknadsföring av Mariehov.

**Vänsterpartiet****2011-06-21**

Vänsterpartiet har inga invändningar mot planen, dock betonas följande:

Det är viktigt med blandad bebyggelse och upplåtelseformer. Ramunderstaden bör ges en roll som byggtreprenör och hyresvärd. Viktigt med gång- och cykelvägar i området liksom kollektivtrafik. Vi tillstyrker BUN:s yttrande gällande gång/cykelväg på gamla Rv 15.

Naturskyddsföreningen, Norrköping

Inte inkommet

**Naturskyddsföreningen Söderköping****2011-06-27**

Förslaget att bygga inemot 1000 lägenheter i Mariehov innebär en utsträckt och gles stad med allt mer bilberoende invånare. Söderköping skulle genom att bygga i Mariehov förlora inte bara en mycket vacker och ur naturvärdessynpunkt oskattbar natur utan också möjligheten att förtäta de många trasiga mellanrum som finns i staden.

Naturskyddsföreningen tycker därför att planerna för Mariehov går mot idéerna om en hållbar stadsutveckling. Bygg inåt istället för att breda ut sig utåt.

1. Mariehov blir en ny förort, inte en del av staden. Det finns en stor enighet om att kompakta städer är mer hållbara än glesa städer. Det finns naturliga gränser för en stads utsträckning som man bör acceptera och låta sig ledas av (E22, Göta Kanal, Albogaleden).
2. Oskattbar natur offras. Delar av Göta Kanalmiljön och värdefull åker- och ängsmark.
3. Kopplingen till staden är dålig. Väg E22 och Göta Kanal är en barriär även om korsningen utformas på bästa möjliga sätt. Handeln byggs för närvarande ut vid FIX-området i andra änden av staden varför det vore bättre att bygga bostäder i närheten av befintlig service och kollektivtrafik. Stadsdelen orientera sig för mycket mot Norrköping.
4. Mariehov blir bilberoende. Högst en hållplats är tänkbar för spårbunden trafik i Mariehov. Detta innebär långa gångavstånd och att stadsdelen blir starkt bilberoende.

## Bygg i staden

- Längs med Erik Dahlbergsgatan
- Längs Göta Kanal österut längs Skepparevägen
- mellan Tvärån och Husby backe ovanför Eriksvik



Naturskyddsföreningen är övertygad om att Söderköping har fantastiska möjligheter att utvecklas med den historiska bebyggelsen, genuin stadskänsla och nära till vacker natur.

Företagarna, Söderköping

Inte inkommet

### **Ramunderstaden AB**

**2011-06-15**

Styrelsen för Ramunderstaden anser att marknadsundersökningar bör genomföras för att fastställa intresset för att bosätta sig i Mariehov. Styrelsen tror att det finns goda förutsättningar för bebyggelse i andra ägandeformer än egenhushåll kring herrgårdssbyn och ser det som ett intressant område. Styrelsen tror också att det behövs något mer som gör detta område intressant och det kan vara stallet och hästgården. Styrelsen avstår att kommentera de frågor som finns avseende vägen, bropassager eller geologiska problem.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden avger inte eget remissvar.

Socialnämnden Ingen erinran

2011-06-15

### **Barn- och utbildningsnämnden**

**2011-06-20**

Barn- och utbildningsnämnden påpekar vikten av att säkra gång- och cykelvägar finns från de bortre delområdena redan när de byggs och att gång- och cykelväg utmed fd gamla riksvägen 15 blir trafiksäker. I övrigt är det positivt om en utbyggnad kan ske så att elevantalet ökas.

Bygg- och miljönämnden  
Inga synpunkter

2011-06-15

### **Räddningstjänsten**

**2011-06-30**

Räddningstjänsten påpekar att det är viktigt att riskanalyser utförs för de områden som i SWOT-analysen utpekats som områden som kan ligga nära väg E22 med trafik med farligt gods.

### **ENSKILDA:**

#### **PG Pålbäck**

**2011-06-09, 2011-04-11**

Här följer ett mycket kort referat av längre skrivelser med illustrativa foton och omdömen! Tidiga synpunkter på Rambölls arkitektförslag för Mariehov. Nedre Duvkullen och nedre Korsbrinken och dockan är "fuktiga" områden. I senare yttrande i huvudsak positiva kommentarer med tonvikt att följa Rambölls förslag med huvudstråk för väg och spår utmed gamla riksväg 15 kanske delvis nedsänkt för att inte bli barriär. Bygg inte vid herrgården och på den odlingsbara marken. Utveckla bandstaden Skönbergastadskärnan-Mariehov med goda kollektiva kommunikationer. Den runda staden är dags att överge! Mariehov kan bli mer Söderköping än Söderköping.

#### **Olle Jonsson, Drothemgatan, Söderköping**

**2011-04-20**

Stor tveksamhet framförs till att bygga "bandstad" och en möjlighet att få ekonomi i en utbyggnad av Mariehov. Flytta ridhuset, nyttja Albogaområdet för villor/radhus och se Mariehov som en reserv tills förbifart Kanalkorsning är lösta.

**Meta Berghauer Pont, Skönbergagatan, Söderköping****2011-05-05**

Hon anser bl.a. att Mariehov inte kan kopplas till staden och att stadskärnan kan förtätas mer då en kompakt stad är mer hållbar än en utsträckt stad. Flera av hennes synpunkter sammanfaller ganska väl med de som framförts ovan.

**Jan o Catrin Siverskog, Evertsholm, Söderköping****2011-06-27**

I yttrande framförs att norra dockanområdet och områdena utefter före detta riksväg 15 med undantag av område Korsbrinken bör exploateras i första hand (område 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14). Område 16 norr om herrgården och i viss mån området vid herrgården ska lämnas obebyggda. Tveksamhet framförs över att lantbruksmark ska övergå till parkliknande mark. Låt lantbruket leva istället!

**Håkan o Gunn Thysell, Mariehov 5:43, Mattias o****2011-04-19, 2011-06-27****Matilda Thysell, Mariehov 5:42, Karl o Päivi Thysell, Mariehov 5:41**

Visionen att öka antalet invånare med 2000 personer och att alla dessa ska bo i Mariehov är inte genomtänkt utan visionen bör omfatta hela staden. Visionen är att en ny förbifart kan ge möjligheter att utveckla stadsmiljön. En ny stadsdel på fel sida om vägen innebär en ny barriär. Handeln missgynnas. Svårigheter uppstår med trafik då trafikplats Klevbrinken försvinner. Vi har inget emot att det byggs bostäder i Mariehov men omfattningen och utformningen känns extrem. När vi valde att bosätta oss i Mariehov upplystes vi inte om att det fanns några planer på att bygga i området. Kommunen ägde inte ens marken. Att fullständigt förändra våra omgivningar till en stadsdel och förstöra vår utsikt anser vi oacceptabelt. Att bo intill en byggarbetsplats i tio-femton år har vi svårt att acceptera. Vår rekommendation är att låta staden växa mot öster och söder. Att bygga ett begränsat antal bostäder i Mariehov ser vi inte som omöjligt, men vi tycker att omfattning och utformning, bättre bör harmoniera med områdets karaktär och här behöver kanske en mer konstruktiv diskussion föras. Bromsa i tid och bevara miljön! Karl Thysell har också mailat till kontoret en rad frågor som besvarats av Per Sandler. Betoningen i svaren är att översiktsplanen redovisar hur det kan bli men inte går in i detalj i olika frågor i hur man bebygger området.

**Hans Roth, Mariehov, Hjulumkartorp, Söderköping****2011-06-25, 2011-06-27**

Hans Roth anser att man bör sänka ambitionen och kanske bygga i huvudsak 200 lägenheter vid dockanområdet och inrikta sig på byggande i staden (öster om väg E22). Detta skulle gynna kollektivtrafiken. Finns kunskapen för en så snabb utveckling som förutspås? Är det så önskvärt egentligen att Norrköping och Söderköping växer ihop? Höj rekreationsvärdet i Mariehov.

**Helena o Hans Krook, Mariehov Allé villan, Söderköping****2011-06-27**

I yttrande anges att man bör slå vakt om områdets skönhetsvärden bl.a. bevara fri sikt mellan gården och kanalens slussar. Infrastrukturen är redan idag underdimensionerad och varför vägnät och trafiksäkerhet behöver ses över innan bostäder byggs. Vi tror att ett lantligt bostadsområde med större tomter - utrymme mellan tomterna och färre hus passar bättre in i miljön och bättre passar de som vill bosätta sig i området. I första hand tycker vi att man utnyttjar områden i anslutning till gamla riksväg 15 där infrastruktur finns utbyggd. Vi förstår att kommunen behöver utnyttja Mariehov och värdesätter kommunens vilja till dialog med oss.

**Pia Lundqvist, Hasselgatan, ägare till fastigheten Kleven 2:1, Söderköping 2011-06-27**

Pia anger att hon som markägare är positiv till planläggning och skulle helst se att området mellan gamla riksväg 15 och E22 kunde planläggas i en tidig etapp.

**Kerstin Widengård, Anna Widengård, Hans-Egil Arntsen, 2011-06-27****Rasmus Widengård, Klara Widengård, Isak Lilja, Carlsborg, Kärnåsa, Söderköping**

I yttrande framhålls de höga natur- och kulturvärden som finns i Mariehov. Inte minst i planen beskrivs de arkeologiska värdena och att dessa inte får förstöras. Att föreslå punkthus i denna miljö går stick i stäv med önskan att bevara Söderköpings karaktär. Vi är övertygade att det finns annan mark att utnyttja än den värdefulla jordbruksmark som finns i Mariehov. Vi instämmer i de synpunkter som framförts i tidningen från Meta Berghauser Pont om stadens utveckling. Den småskaliga staden bör bevaras. Utnyttja Mariehov för friluftaktiviteter, 4H-gård, vandrarhem och gå igenom den arkeologiska utredningen noggrant igen.

**Sara Widengård, Alexander Lindqvist, Malmö 2011-06-28**

Sedan Mariehov förvärvats och planen tagits fram har allt fler hinder mot en exploatering framträtt. Planen är dåligt underbyggd och full av motstridigheter. Hänvisning sker till synpunkter från Meta Berghauser Pont beträffande stadens utveckling. Natur- och kulturvärden i Mariehov tål inte ny bebyggelse.

Malmö stad köpte 1937 Katrinetorps landeri. Området har under senare tid genomgått en omfattande renovering av byggnader och park och är nu ett uppskattat besöksmål. Mariehov kan om det bevaras bli ett unikt besöksmål och en tillgång för kommunen.

**Ovanstående synpunkter kommenteras i ett sammanhang:**Samhällsplaneringen i Söderköping sett ur ett samhällsplanerarperspektiv

Flera har haft synpunkter att kommunen bör uppdatera översiktsplanen för hela Söderköpings kommun (ÖP05) och också upprätta en fördjupad översiktsplan för staden innan man planerar för Mariehov. En uppdatering av ÖP05 kommer att utföras. En uppdaterad ÖP05 avser hela kommunen och kan, och kommer, inte att ha den detaljeringsgraden att den kan ge större vägledning för tätortens utveckling mer än att peka ut grovt utbyggnadsriktning och mindre förtättningsområden.

I en fördjupad översiktsplan för staden kan förtättningskarta 2, i ÖP05, som visar förtättningsområden studeras noggrannare och också innefatta Mariehov. Av de 17 förtättningsområden som finns med på kartan återstår idag dock endast 8 genomförbara platser som kan vara möjliga att bebygga. Vikingavallen, ridhuset och marken mellan Husby och Tvärån är de större platser som kan tillföras liksom Brunnsparken. En analys av trafiksituationen idag och efter att en förbifart byggts ska tillhöra planen. Visar planen på en större utbyggnad i staden motsvarande det behov som vision 2020 anger behövs här liksom i alla koncentrerade städer ett nytt trafiksystem (ringleder) för att leda ökad pendlingstrafik till Norrköping utan att belasta Erik Dahlbergsgatan ytterligare.

Slutsats: Vi ska fortsätta att förtäta i staden där det är möjligt parallellt med annan planering.

Mark har anskaffats i Mariehov och beslut tagits att en översiktsplan ska upprättas för Mariehov. Länsstyrelsen, i vars uppdrag det ingår att bevaka att kommunen upprättar de översiktsplaner som behövs, har inte påtalat att den fördjupade översiktsplanen för Mariehov behöver föregås av andra översiktsplaner.



Fördjupad översiktsplan är ett viktigt instrument för att samhällsplaneringen ska kunna anpassas till omständigheter som inte förutsågs i översiktsplanen (i det här fallet kommunens förvärv av Mariehovsfastigheten).

### Varför bygga i Mariehov?

Som Linköping och Norrköping anger i sina remissvar menar man att Söderköping genom en exploatering i Mariehov kan hjälpa till att tillgodose behovet av bostäder i regionen i ett attraktivt läge och med tillgång till god infrastruktur. I översiktsplanen för Linköping – Norrköping framhålls värdet av att bygga på platser som är både attraktiva och ger goda upplevelser. Norrköping framför värdet av att Mariehov kan bidra till ett bättre underlag för kollektivtrafik som på längre sikt kan var spårbunden.

### Värden i Mariehov

Mariehavs natur- och kulturvärden anges vara mycket höga och kommer att så långt möjligt sparas. Detta gäller även synpunkter om att behålla så åkermark som möjligt. Arbetsgruppens förslag är att planen bearbetas för att Mariehov ska kunna bebyggas samtidigt som ett aktivt jordbruk kan drivas. Större hänsyn bör också tas till landskapsbilden. Planen revideras för att bättre tillgodose detta. Det är ett politiskt ställningstagande att bygga bostäder i Mariehov. Andra alternativ som framförts är att rusta upp herrgården med parken och utveckla Mariehov med huvudsaklig användning för rekreation och friluftsliv. Beslut om att enbart bevara Mariehov enbart som det är finns f.n. inte.

### Ny bebyggelse/täthet/etappindelning

I många yttranden framförs att bebyggelsen i första hand bör lokaliseras i anslutning till gamla riksväg 15. Flera av dessa områden tar inte i anspråk jordbruksmark och har redan idag delvis utbyggd infrastruktur. Ramunderstaden har också visat intresse att bygga vid herrgården. Förslaget ändras för att tillgodose dessa synpunkter. Se förslag till ändringar nedan!

### Exploateringsekonomi

Som centerpartiet anger bör de som bygger i området betala infrastrukturen, dvs. vägar och teknisk försörjning. Det är nästan omöjligt att tänka sig att sälja mark till en exploatör med mindre än att kommunen i viss mån förskotterar avgifter för viss teknisk försörjning för att den ska dimensioneras för att tillgodose en utbyggnad i ett längre perspektiv.

### Handel/näringsliv

Det framförs i flera skrivelser att många kommer att välja att handla där de har sin arbetsplats dvs. Norrköping. Arbetsgruppen tror dock att Mariehov trots sitt läge "på andra sidan bron" ändå kan bidra till en positiv utveckling samtidigt som en förtätning i stadskärnan fullföljs (Vikingavallen, Brunnsparken, utmed Erik Dahlbergsgatan när och om så är möjligt samt andra tänkbara områden som kan tas i anspråk för bebyggelse). Om kommunal (t.ex. skolor) och kommersiell service ska kunna behållas och förstärkas behövs en bättre utveckling än de senaste tio åren. Se nedan!

### Bebyggelseutvecklingen

Efter att Skönberga och Alboga bebyggts avstannade bostadsbyggandet i Söderköping mer eller mindre. En efterfrågan har konstant funnits av småhustomter som kunnat tillgodoses till idag. Tack vare Ramunderstadens insatser under senare år har nya flerbostadshus byggts. För att tillgodose behovet av attraktiv mark köpte Söderköpings kommun Mariehov. Det fanns långt



gångna planer från tidigare ägare till Mariehov att bebygga området (förslag till dispositionsplan 1970, c:a 800 lägenheter).

Notering:

Delområde 18 och 19, Mariehov väster, har behandlats i ett särskilt detaljplaneprogram och de flesta som gränsar till dessa områden har yttrat sig vid detta tillfälle.

## Kommentar till nytt planförslag (utställningsförslag):

Ovanstående synpunkter som inlämnats under samrådstitiden har inneburit att arbetsgruppen FÖP Mariehov har tagit fram ett delvis nytt planförslag. Detta har presenterats för Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) vid flera tillfällen. Underhandsdiskussion har också förts med Länsstyrelsen. Slutligen har planen getts en utformning som KSAU nu godkänt för utställning.

- I första hand föreslås en utbyggnad i Mariehov ”närmast staden” och till stor del på mark som inte har höga natur- och kulturvärden eller utnyttjar åkermark. Innan en arbetsplan för nya E22 är klar går det inte att bygga i närheten av vägen eller visa hur den barriär som vägen utgör ska överbryggas.
- I stort används nuvarande vägar som förbättras. Nya gång- och cykelvägar behövs inom Mariehov. För de områden som ligger närmast f.d. riksväg 15 är det nära till tekniska ledningar för vatten- och avlopp. Till område herrgården behöver separata ledningar dras. Innan en långsiktig lösning av ledningsdragningen till detta område har projekterats kan området inte planläggas.
- Trafikkonsekvensanalysen har bearbetats utifrån nya förutsättningar vad avser
  1. Områden som byggs ut i planförslaget.
  2. De trafikrörelser, dvs. antal fordon, som belastar vägar och trafik korsningar vid en utbyggnad enligt planförslaget.
- Motivering till val av områden som ska ingå i planen lämnas under beskrivning sidan 10-11 i planförslaget.
- Översiktsplanen bedöms innebära god hushållning med mark och vatten. De i planen redovisade områdena bedöms vara ekonomiskt genomförbara att bygga ut.

Göran Grimsell  
Stadsarkitekt