



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2010-03-31

Detaljplan för Mogata-Husby 3:1, Husaby Strand/hav, Mogata, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2010-01-11

Dnr 2010-20

Samrådsbeslut: 2010-02-03

Samrådsmöte: 2010-02-08

Samrådsutställning/remisstid: 2010-01-20 – 2010-03-03

Utställningsbeslut: 2010-04-14 (annons om utst 2010-04-07)

Utställningstid: 2010-04-19 – 2010-05-10

Förslag: Godkänd av BmN: 2010-05-19, KSAU 2010-05-19

KS: 2010-06-01

Antagen av KF: 2010-06-22

Laga kraft:

Nuvarande situation: Markägaren till Mogata-Husby3:1 har framfört önskemål om att få planlägga för nya bostadshus. Området är beläget mellan fritidsområdena Udden och Sjöhagen vid Slätbaken. Det aktuella området för bostäder är inte planlagt. Bygg- och miljönämnden beslutade 2010-02-03 att ny bebyggelse på platsen får prövas i detaljplan. Planen behandlas med normalt planförfarande, d.v.s. samråd och utställning.

Planförslag: Ett planprogram har upprättats för Flämmestad 2:11 och Husby 3:1 och antogs av kommunfullmäktige 2009-04-08. Följande slutsatser för det aktuella planområdet, benämnt 5, drogs efter det samråd som skett om planprogrammet:

Var bryggor kan anläggas liksom avgränsning mot stranden/N4-området som anges i OP05 bör lösas i det inledande planskedet. Mogata-Husby Natur/vatten samfällighetsförening anger att tillräckligt med friytor bör finnas mot befintliga fritidshusområden. Eventuella bryggor får inte placeras så att de försämrar möjligheten att utnyttja de befintliga bryggorna i Udden. Reningsverk får inte släppa ut föroreningar i Slätbaken. Länsstyrelsen anger att riksintresset (strandskyddet) bör utredas ytterligare.

Storlek, byggrätt, tekniska lösningar: Planförslaget omfattar 25 nya tomter för småhus. I föreslagen detaljplan anges byggrätten enligt följande: Huvudbyggnad får uppta högst 15% av fastighetsarean, dock vara högst 280 kvm byggnadsarea. Uthus får uppföras om 70 kvm. Minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvm. Husen närmast sjön ska vara enplanshus. Inom övriga området tillåts tvåvåningshus. Tak ska vara försedda med lertegelfärgade takpannor och fasader avfärgas med jordfärger. Området ska ha gemensam vattentäkt och reningsanläggning för spillvatten (ingå i verksamhetsområde för VA).

Strandskyddet föreslås upphävas för ett mindre område idag planlagt som natur. Möjlighet ges att uppföra 30 kvm sjöbodar, betecknat V för sjöbodar samt en brygga för 16 båtplatser (betecknat WB för bryggor). Nya bryggor, sjöbodar placeras mellan befintliga bryggor och inom idag planlagt område

Redogörelse för hur samrådet bedrivits:

Planprogrammet: Planarbetet inleddes med samråd om planprogrammet under tiden den 29 november 2008 till den 21 januari 2009. Programförslaget var utställt på Stinsen och i Kommunhuset samma tid samt utlagt på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte ordnades i Mogata skola den 9 december 2008. Annonser infördes i tidningarna om samrådsutställningen och samrådsmötet. Samrådsredogörelse och minnesanteckningar från programsamrådet bifogas utställning av detaljplanen.



Detaljplaneförslaget: Planförslaget sändes ut på samråd under tiden 2010-01-20 – 2010-03-03. Annonns med inbjudan till ett samrådsmöte och information om att förslaget ställs ut i kommunhuset och på biblioteket Stinsen samma tid har införts i Norrköpings tidningar, Folkbladet och Länstidningen 2010-01-30. Detaljplaneförslaget har också varit tillgängligt på kommunens hemsida. Kallelse till samrådsmötet den 8 februari skedde också i brev till berörda sakägare. Mötesanteckningar utgör bilaga till samrådsredogörelsen. Vid samrådsmötet överenskomms att en träff skulle ordnas på plats vid stranden för att avgränsa område för brygga och sjöbodar. Kallelse sändes ut till en träff den 9 april på plats. Vid mötet diskuterades storlek och placering av brygga-sjöbodar. De boende befarade också att ägare till båtplatser skulle ta bilen till bryggan. Den enskilda vägen som de uppfört/underhållit är dålig och medger inte mer trafik eller parkering av bilar. Dessutom kommer de att bli störda av biltrafik. Vi konstaterade att de kan förse vägen ner till bryggan med bom. Det finns inte någon rättighet att ta bilen till bryggan. Däremot kan man nå den till fots eller med cykel.

Den föreslagna detaljplanen kommer att behandlas med normalt planförfarande, dvs samråd och utställning. Planen ska föras till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Förteckning över samrådsparter:

Regionala myndigheter:

Länsstyrelsen	Synpunkter	2010-03-11
Lantmäterimyndigheten	Synpunkter	2010-02-22
Vägverket	Inget yttrande	
E.O.N. elnät i Sverige AB	Synpunkter	2010-01-21
Norrköpings Polisdistrikt	Ingen erinran	2010-01-26
Skanova	Ingen erinran	2010-03-03
Vattenfall	Ingen erinran	201-02-25

Kommunala enheter:

Kommunstyrelsen	Synpunkter	201-02-12
Miljö- och hälsoskyddsfunktionen	Ingen erinran	2010-03-03
Barn- och utbildningsnämnden	Ingen erinran	2010-03-11
Socialnämnden	Ingen erinran	2010-03-11
Räddningstjänsten	Ingen erinran	2010-01-25

Övriga:

Fastighetsägare till fastigheterna Mogata –Husby 3:220, 3:221, 3:222, 3:3223 och 3:224 framför erinringar i gemensamt brev undertecknat Lars Bodelius.	Synpunkter	2010-03-03
---	-------------------	-------------------

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

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

1. Det finns inte några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för de tre västra tomterna i husgruppen närmast sjön. Dessa tomter ska alltså utgå ur planen eller ges en annan placering.
2. Påverkan på landskapsbilden bör utredas ytterligare.



3. Befintliga vattentäkter får inte påverkas av bergvärmeuttag för de nya fastigheterna. Geohydrologisk expertkunskap bör anlitas.
4. Tidigare framförda synpunkter från vägverket bör beaktas innan planen antas. Vägverket anser att det är viktigt att redovisa hur oskyddade trafikanter kan nå service och busshållplatser.
5. Vattenmyndigheten i Kalmar har den 22 december 2009 beslutat om miljö kvalitetsnormer för Södra Östersjön. Här anges att Slätbaken är ett vattenområde med dålig ekologisk vattenstatus. I plan ska redovisas hur den kan genomföras utan att försämra vattenmiljön i Slätbaken.
6. För föreslagna med WB och V betecknade områden ska dispens sökas i samband med genomförande av planen.
7. Det bör övervägas om en skötselplan bör tas fram för naturområden i plan. Det kan vara bedömningar om huruvida träd ska behållas inom naturområden och kvartermark.
8. Anmälan om vattenverksamhet kan bli aktuell vid uppförande av båthamn.
9. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att hela vägen till det nya området tas med i planen.

Kommentar:

1. Planen ändras genom att bostadstomter inom strandskyddsområde i väster närmast stranden tas bort.
2. Sett från sjönivån i Slätbaken kommer fyra hus att synas. Avstånd mellan det första och fjärde huset är ca 220 meter. De kommer att ligga direkt ovanför de fem hus som ligger vid stranden. Landskapsbilden påverkas marginellt och framförallt om träd kan sparas utanför och inom tomtmark. Planbestämmelse ändras.
3. Ett första borrhål för vattentäkt borras och prov tas för att bedöma vattenkvalité och påverkan på andra vattentäkter. Uddens vattentäkt ligger långt in på land strax väster om Dammen.
4. Vägen bör ges en sådan bredd att oskyddade trafikanter kan nyttja den samtidigt med bilister.
5. Rening av spillvatten kommer att ske med ett Emendoverk Minibed MKB(h) för 150 pe. Rening sker biologiskt med 90 % reduktion av BOD₇ och 90 % reduktion av totalfosfor. Reningsverket placeras mellan de båda tomtområdena och vatten trycks 350 meter västerut till ett befintligt öppet dike som är 1,4 km och mynnar i Husbyvik. VA-enheten kommer att äga och sköta anläggningen. Eventuellt dras istället en avloppsledning direkt till reningsverket i Mogata.

Lantmäterimyndigheten anger i yttrande att genomförandetiden bör utökas till 15 år med tanke på att vatten- dagvatten och avloppslösningar behöver utredas och lösas innan utbyggnad enligt planen får ske. Hur rättigheter till att utnyttja befintliga vägar framstår som oklart. Eventuellt krävs en omprövning av Mogata-Husby ga:2 som idag omfattar vägen till Udden.

Kommentar: Begärda kompletteringar införs i genomförandebeskrivningen. Vid diskussion med fastighetsägaren överenskomms om att lämplig genomförandetiden är 10 år. 15 års genomförandetid kan innebära begränsningar för markägaren om ändringar behöver ske inom planområdet.

E.O.N elnät i Sverige AB anger att de i ett tidigt skede vill samråda om kabelläggning till nya tomter inom planområdet.

Kommentar: Då någon placering idag inte är känd för en transformatorstation anges inte någon tomt för detta ändamål.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar uttala**

- att det kan bli aktuellt att skapa ett kommunalt verksamhetsområde för VA,
- att Söderköpings kommun förutsätter att exploatören ordnar med vägfrågan som ska hålla samma standard som det övriga vägnätet i Mogata,
- samt att i övrigt inte har någon erinran mot planförslaget.

Kommentar: Miljöenheten förutsätter att en kommunal reningsanläggning uppförs alternativt att området ansluts med ledning till det kommunala reningsverket, kanske på sikt samordnat med ledningar till fritidshusområdena Udden och Sjöhagen. Detta förutsätter att ledningar håller den kvalitén som VA-verket begär. Vägfrågan sammanfaller med Vägverkets begäran om att plats finns för oskyddade trafikanter inom viss del av vägen och som vi anser bör vara en förutsättning för området.

Fastighetsägare till fastigheterna Mogata –Husby 3:220, 3:221, 3:222, 3:3223 och 3:224 framför erinringar i gemensamt brev undertecknat Lars Bodelius

1. **Skogsområdet som ska exploateras:** Den skog som fällt vid det södra delområdet bestod av gammelskog med rikt fågelliv och myllrande våtmark. Vi ifrågasätter den hantering som Husby påbörjat och där skog blir gräsmatta.
2. **Strandremsan:** Calluna har konstaterat att strandremsan (område 21) i beskrivningen är känslig. Området öster om denna har gles bebyggelse med mindre träbryggor och används försiktigt och är också skyddsvärd strand.
3. **Båthamn:** En båthamn för 28 fastigheter och 140 kvm sjöbodas/förråd innebär en stor förändring. Vi kan inte förstå varför man inte kan nöja sig med den befintliga hamnen vid Udden utan behöver etablera ytterligare en båtbrygga. Den befintliga bryggan uppfattar vi som överdimensionerad. Om bryggan kompletteras med en vinge parallellt med stranden så får man en marina för samtliga båtar.
4. **Vägen:** Fram till den planerade båthamnen går en väg som nyttjas av fem hushåll. Vid samrådsmötet framkom att man inte trodde att ägare till de nya fastigheterna skulle ta sig med bil till sin båt. Vi är övertygade om att tjugotalet familjer kommer att åka ner till hamnen och packa ur och sedan åka tillbaka och parkera på Sjöhagens mark ovan backen. Det kommer att bli mångdubbel trafik mot idag.
5. **Orörd naturmark:** Vid samrådet i anslutning till planeringen av den plan som vann laga kraft 1992 (detaljplan för fritidsområdet Udden) sas uttryckligen att den skogsrensa som är belägen mellan fastigheterna 3:224 och 3:223 (det område vid vattnet som betecknas V i föreslagen plan) skulle fredas från bebyggelse och vara orörd. Det aktuella strandområdet är en av de få strandremorna som inte är vassbevuxen. En naturtyp som måste skyddas. Både fåglar och djur utnyttjar strandområdet.

Slutsats: Vi anser att den föreslagna båthamnen ska samlokaliseras med den befintliga båthamnen vid Udden.

Kommentar: Värdet av vegetationen är tveksamt. Dock finns en del bergtallar som bör sparas. För att ha kontroll över och kunna spara värdefull vegetation införs marklov för trädfällning. Vid det sammankallade mötet med några av de berörda sakägarna diskuterades främst Sjöhagsvägen och platsen för nya bryggor/sjöbodas. Sjöhagsvägen är dålig. Vägen ner och utmed stranden är primitiv och tål inte någon större trafik. Någon parkering finns heller inte i anslutning till föreslagna bryggor. Hur kommer man ner till



dessa bryggor? Får angivna sjöbodar plats? Det bestämdes att omfattning och utformning av ny brygga mm skulle diskuteras på plats när snön smält.

Ett möte ordnades den 9 april 2010 på plats med ägarna till fritidshusen vid sjön. Resultatet av mötet blev att brygga-sjöbodar begränsas till brygga för 15 båtar och förråd om c:a 30 kvm mellan fastigheterna Mogata-husby 3:223 och Mogata-Husby 3:224. I plan anges att väg (bilväg) till brygga inte ingår i planen.

Berörda sakägare som lämnat in synpunkter: Konrad och Birgitta Luttrupp Mogata-Husby 3:220, Viktoria Andersson Mogata-Husby 3:221, Ingeborg Roos och Gunnar Jansson Mogata-Husby 3:222, Erik och Kristina Ulfvenmark Mogata-Husby 3:223, Lars och Ulla Bodelius Mogata-Husby 3:224.

Förändringar av planförslaget efter samråd:

Några tomter utgår närmast stranden i väster. Planbestämmelse ändras om upphävande av strandskydd utgår då Länsstyrelsen beslutar i frågan. I plan anges att marklov behövs för trädfällning. Då träden är långsamvuxna och trots sin ålder relativt smala föreslås ingen minsta diameter på sparade träd. Planbeskrivning kompletteras med karta som visar typ och placering av reningsverk, avledning till vattenförande dike m.m. Provtagningsresultat ska tas fram från provborring efter vatten. Kompletteringar sker av planbestämmelser och plan- och genomförandebeskrivning och MKB.

Berörda som sakägare med rätt att överklaga planen är

Följande handlingar ska ingå i kommande planerad utställning av planförslaget:

Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, översiktsplan ÖP05, beslut om utställning, och samrådsredogörelse. Till utställningen hör också planprogrammet för Mogata-Husby 3:1 och Flämmestad 2:11 samt samrådsredogörelsen, mötesanteckningar från samrådsmötet och beslut från samrådet om programmet.

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5:20. Bygg- och miljönämnden föreslås besluta att godkänna planen för utställning med de föreslagna justeringarna av planen.

Bygg- och miljönämnden beslutar också att begära hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet för vissa på plankarta markerade områden.

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Per-Olof Andersson
MBK-samordnare