



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Söderköping 2:1 (tidigare Mariehov 5:1) - Vänneberga, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2010-02-04

Dnr: 2010-14

Samrådsmöte: 2010-02-01

Samrådsutställning: 2010-03-11 – 2010-04-06

Remisstid: 2010-03-11 – 2010-04-06

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

Beslut: Kommunstyrelsen har den 24 juni 2009 beslutat att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för del av Mariehov 5:1 (numera del av fastigheten Söderköping 2:1). Området omfattar redan planlagt område med områdesbestämmelser från 1991 och områden öster och väster om och i anslutning till detta område. I planarbetet ska ingå att se över tomtstorlekar inom gällande plan.

Redogörelse för hur samrådet bedrivits:

Planarbetet inleddes med ett samrådsmöte i kommunhuset den 1 februari 2010, se bifogade mötesanteckningar. Annons med inbjudan till samrådsmötet har införts i Norrköpings tidningar, Folkbladet och Länstidningen. En särskild inbjudan har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning.

Detaljplanen har sänts för samråd under tiden den 11 mars till den 9 april 2010.

Annons om samråd/samrådsutställning har införts i ovan nämnda tidningar. Samrådsutställning har anordnats på biblioteket Stinsen och i kommunhuset. Planen har också varit tillgänglig på kommunens hemsida under aktuella planer.

Förändringar efter samrådsmötet: Vid samrådsmötet visades ett skissförslag där bebyggelsen var koncentrerad mot öster och delvis in i det skogsområdet inom åkerområdets östra del. Förslaget har därefter reviderats efter de förutsättningar som arkeologiska utredningar gett. Till slut har valts ett skissalternativ 4 med följande konsekvenser:

1. Bebyggelsen ligger på längre avstånd till nu kända fornlämningar.
2. Ny bostadsbebyggelse tar större delen av åkermarken i anspråk.
3. Några av tomterna kommer att ligga inom område för vilket strandskydd gäller, dock ingen så nära som tidigare. Minsta avstånd mellan strandlinje och tomt är 120 meter och till byggnad 130 meter.
4. Tomterna ligger i ett soligare läge och med bättre utblickar mot Göta Kanal och omgivande landskap. Flertalet tomter har likvärdiga lägen.

Förteckning över samrådsparter:

Regionala myndigheter:

Länsstyrelsen
Vägverket

Synpunkter
Synpunkter

2010-04-13
2010-04-13



E.O.N elnät i Sverige AB	Synpunkter	2010-03-16
TeliaSonera	Ingen erinran	2010-04-12

Kommunala enheter:

Kommunstyrelsen	Information har lämnats i KSAU, ingen erinran	
Miljö- och hälsoskyddsfunktionen Barn- och utbildningsnämnden	Synpunkter	2010-04-08
Socialnämnden	Yttrande har ännu inte inlämnats	

Övriga:

Hans Edman, Vänneberga 1:12	Synpunkter	2010-04-06
Jan Siverskog, arrendator vid Mariehov	Synpunkter	2010-04-07
Kristina Erlansson och Håkan Liljeqvist	Synpunkter	2010-04-09

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

Länsstyrelsen anger i yttrande:

1. Det vore värdefullt att hantera den övergripande bebyggelseutvecklingen i ett detaljplaneprogram för ett större område än planområdet.
2. Då området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård och friluftsliv är det viktigt att omsorg ägnas landskapsmiljön vid utformning av tomt och bebyggelse. Strandzonen ska planeras för att upprätthålla hög tillgänglighet för det rörliga friluftslivet.
3. Länsstyrelsen uppmärksammar om den djurhållning som finns inom fastigheten Vänneberga 1:9.
4. Särskilda skäl för undantag om strandskyddet ska anges.
5. Generellt är jordbruksmarken värdefull och får tas i anspråk enbart för att tillgodose andra angelägna samhällsintressen och om rimliga alternativ saknas. Det är också nödvändigt att väga in förutsättningarna för en rationell jordbruksdrift på kvarvarande areal.
6. Länsstyrelsen påminner om att om bebyggelsen innebär ingrepp i biotopskyddad miljö behövs tillstånd/dispens från Länsstyrelsen.
7. Det är viktigt att lösa VA-frågorna för området på ett tillfredsställande sätt.
8. Påverkan på riksintresset Göta Kanal, strandskyddet och hushållning med jordbruksmark bör närmare studeras innan slutlig ställning tas till miljöpåverkan.

Kommentar:

1. Detaljplanen ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om detta inte är onödigt enligt Plan- och bygglagen 5:18. De översiktliga förutsättningarna för hela Mariehov har belysts i parallella arkitektuppdrag. Slutsatserna från de parallella uppdragen utgör underlag för kommande översiktsplanearbete och får ses som ett program för översiktsplanen. Nu föreslagen detaljplan avser ett väl avgränsat och avskilt område i



anslutning till redan etablerad bebyggelse inom västra delen av Mariehov. Planförslaget motverkar enligt vår bedömning inte intentionerna i kommande översiktsplanearbete. Vi anser att nu aktuell plan inte strider mot intentionerna i översiktsplanen. Bedömningen är därför att ett planprogram av dessa skäl inte ska behövas. Olika bebyggelsealternativ har dessutom studerats och vägts mot varandra i planbeskrivningen.

2. I planbestämmelser säkerställs en enhetlig utformning av bebyggelsen.

3. Djurhållningen är begränsad och är belägen på tillräckligt avstånd från planerad bebyggelse enligt Miljö- och hälsoskydd, Söderköpings kommun.

4. Planbeskrivning samt beslut om upphävande av strandskydd har kompletterats med "särskilda skäl".

5. Kommunen har idag begränsade möjligheter att tillgodose behovet av nya styckehustomter väster och söder om staden. Tre styckehustomter återstår idag och behovet av att ta i anspråk ny mark är stort. Några alternativ till att bygga på annan mark än åker finns inte vare sig nära tätorten eller inom eller gränsande till det aktuella planområdet. Detta framgår bl.a. av de olika studerade alternativen i planbeskrivningen.

6. Naturutredningen visar på att inte några skyddsvärda naturvärden finns inom planområdet.

Vägverket har ingen erinran mot ny bebyggelse inom det föreslagna planområdet. Vägverket anser dock att planens trafikkonsekvenser behöver beskrivas tydligare i planen. Vilka gång- och cykelmöjligheter och vilka allmänna kommunikationer finns till förskolor och skolor. Beskriv bättre hur man transporterar sig till området!

Kommentar: Gång- och cykelväg finns från planområdet till tätorten där närmaste förskola/skola finns. Planbeskrivningen förtydligas med uppgifter om kollektivtrafik m.m.

E.O.N elnät i Sverige AB anger att kontakt bör tas med lokal projektör angående förläggning av el.

Miljö- och hälsoskydd anger att uppvärmning ska ske på miljömässigt sätt dvs. inte enbart el eller vedeldning som huvudsaklig uppvärmning. Det förutsätts att kommunen tar beslut om att området ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Socialnämnden

Hans Edman framför synpunkter för familjerna Boholm (Vänneberga 1:13), Edman och Erlandsson/Liljeqvist (Vänneberga 1:14), samtliga sakägare med bostäder direkt norr om Mariehovsvägen. Underskrivet av Hans Edman.

Vattentillgången: Kommunen måste bevisa att åsen klarar att täcka vattenbehovet för ytterligare 15 fastigheter utan att nuvarande brunnar påverkas.

Trafik: Med utökat antal bostäder kommer Mariehovsvägen att belastas ytterligare med köbildning vid Korsbrinken mot väg E22. Busstrafik utmed väg 210 har relativt få avgångar jämfört med bussar utmed väg E22.

Mariehovsvägen är smal och inte säker för fotgängare, framförallt vintertid. Gång- och cykelbana bör byggas ända till väg E22 och väg 210. Vägen bör uppgraderas och belysning bör ordnas vid Korsbrinken för att göra korsningen trafiksäkrare.



Miljö: Vi har valt att bygga i området utifrån att det inte skulle bebyggas ytterligare. Vi önskar en avskärmande trädplantering från norra delen av gårdet och fram till infarten till nya området. Trädplantningen bör utföras i ett tidigt skede för att minska buller under byggnadstiden. Vi kräver att ny bebyggelse inte innebär inskränkningar för hästverksamheten på Vänneberga gård. Demokratiprocessen: Vi ifrågasätter det riktiga i att vid samrådsmötet presentera ett förslag till placering av ny bebyggelse (nr 1) och därefter sända ut ett annat alternativ (nr4) på samråd. Vi begär svar på vår skrivelse inom 14 dagar innan formellt beslut tas i denna fråga.

Kommentar:

Vattenfrågan: Tekniska kontoret kommer att svara för att tillgång finns till färskvatten och att detta inte skadar andra vattentäkter.

Trafiken: Vi är medvetna om att trafiken kommer att öka. Sett till vägens standard och omfattning av nu föreslagen bebyggelse är trafikökningen liten (c:a 60 fordon rörelser per dygn). I ett längre perspektiv behöver alla vägar i Mariehov rustas om vi får den utbyggnad av bostäder inom området som vi önskar. Gång- och cykelväg finns från området utefter Göta Kanals södra sida från Vänneberga Bro till väg E22. En ny anslutande cykelväg är projekterad utefter väg E22:s västra sida in till staden.

Trädplantering: Någon trädplantering föreslås inte. Det är viktigt att sikten vid utfart från lokalgatan är god. Träd i mindre omfattning dämpar inte heller buller.

Ändring av planen efter samrådsmötet: Vid samrådsmötet visades enkla skisser hur ny bebyggelse kan placeras. Tanken var att spara åkermark och utnyttja den del av skogen som tidigare var hagmark. Vid samtal med ansvarig arkeolog den 9 februari 2010 utvärderades den arkeologiska rapporten för området. De fornminnen som finns i skogskullen härstammar från romersk järnålder dvs. 100-400 efter Kristus. Sannolikt är det svårt att få tillstånd att avlägsna de stensträngar man funnit och i varje fall ekonomiskt betungande för en mindre exploatering som det är fråga om här. Förutsättningarna för området har därmed ändrats. Olika andra alternativ har studerats och redovisats för såväl Kommunstyrelsen arbetsutskott som Bygg- och miljönämnden. Beslut har tagits att samråd ska ske om förslag nummer 4.

Jan Siverskog anser att kommunen ska ta ett helhetsgrepp över hela Mariehov i en översiktstplan. Genom att göra så undviker man förhastade beslut som exploateringen av Vänneberga Bro. Utbyggnaden bör ske från staden med gator och teknisk försörjning och annan service. Mariehov bör förenas med staden. Att bygga hus vid Vänneberga innebär ytterligare belastning av den idag redan dåliga vägen, spoliering av natur- och kulturvärden. Söderköping bör dessutom gå före och vissa hur man kan förena en expansion av bebyggelsen och samtidigt spara åkermarken. Vänta med Vännebergaplanen till dessa att översiktsplanen är klar.

Kommentar: Kommunstyrelsen har lämnat i uppdrag till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta en fördjupad översiktstplan för hela Mariehov med inriktning på hur Mariehov kan förbindas med staden. Planarbetet inleds i början av 2010. De västra delarna av Mariehov är belägna så långt från staden att de vid en diskussion med en representant för Länsstyrelsen bedömdes att en detaljplaneläggning inte behöver föregås av översiktliga bedömningar i plan. Kommunen har idag begränsade möjligheter att tillgodose behovet av nya styckehustomter väster och söder om staden. Det bedöms därför som en god hushållning med mark och vatten



att börja utnyttja det markinnehav som man disponerar. Angående orsak till att ta i anspråk åkermark för bebyggelse se ovan under punkt "ändringar efter samrådsmötet".

Kristina Erlansson och Håkan Liljeqvist lämnade in synpunkter relativt sent. Synpunkterna har därför redovisats muntligt i Bygg- och miljönämnden. Kort sammanfattning av "särskilt tillägg till tidigare inlämnad skrivelse". Skrivelsen är professionellt utformad. Hänvisningar sker till Lagen om fornminnen och vad som händer om inte skälig hänsyn tas till gällande lagstiftning. Dessutom hänvisas till att aktuellt planområde är av riksintresse och kan skada natur och /eller skyddsmiljöer enligt naturvårdslagen. Vidar anser man att en fullständig MKB ska upprättas med hänsyn till strandskyddet och de anläggningsarbeten som föreslås. Uppgifter lämnas om vad som ska tas med i en detaljplan. Samtidigt är man frågande inför att planen har bearbetats sedan samrådsmötet och kräver ett nytt samrådsmöte.

Kommentar: Lagen (1988:950) om kulturminnen innebär höga krav på att undersöka och att ta hänsyn till fornlämningar. Detta redovisas mycket tydligt i planbeskrivning och på plankarta. Det kan mycket väl vid fortsatta arkeologiska utredningar visa sig att ytterligare fornlämningar påträffas. Länsstyrelsen ska då ta ställning tillsammans med kommunen om planen kan genomföras. Naturutredning visar på att aktuell skogsområde är ungskog eller som naturutredningen beskriver som "trivial skog". Inga biotoper har identifierats. Påverkan på omgivningen har bedömts som begränsad. Frågan om förändringar under och efter samråd har beskrivits ovan.

Berörda som sakägare med rätt att överklaga planen är Hans Edman, Kristina Erlansson och Håkan Liljeqvist och Jan Siverskog

Följande handlingar ska ingå i kommande planerad utställning av planförslaget:

Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, områdesbestämmelser upprättade 1996, beslut om utställning, samrådsredogörelse med mötesanteckningar från samrådsmötena, arkeologisk utredning etapp I, naturinventering.

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta att godkänna planen för utställning med de föreslagna justeringarna av planen samt besluta att upphäva strandskydd inom begränsad del av kvartersmark med motivering i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen.

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Per-Olof Andersson
MBK-samordnare