



PLANBESKRIVNING
DP 156



**Detaljplan för Hjorten 3, Söderköpings kommun,
Östergötlands län**

Antagandehandling

Upprättad: 2017-03-28

Godkänd för samråd: SBN 2017-04-25 §50

Samrådstitid: 2017-05-29 – 2017-06-14

Granskning: 2017-10-27 – 2017-11-10

Godkänd för granskning: SBN 2017-10-03 §106

Antagen: SBN 2017-12-19 §144

Laga kraft: 2018-01-24



Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär upphävande av prickmark, utökning av byggrätten och ökning av våningsantalet/byggnadshöjden. Ingen allmän plats påverkas av planförslaget. Inom kvartersmark ges möjlighet att utöka bebyggelsen och ändra trafiklösningen som därigenom ökar tillgängligheten till och inom planområdet.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 27 september 2016 positivt planbesked med tidplan antagen detaljplan under 2017. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Hjorten 3. Planavtal tecknades mellan Ramunderstaden och Söderköpings kommun och därefter arbetades samrådshandlingen fram. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om samråd 2017-04-25 §50 och samråd om planförslaget hölls 2017-05-29 – 2017-06-14. Beslut om granskning fattades 2017-10-03 § 106 och granskningen skedde 2017-10-27 – 2017-11-10. Från remissinstanser och sakägare inkom synpunkter endast från Lantmäteriet.

Handlingar

- Plankarta i Skala 1:1 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande. Samrådskretsen består av sex fastigheter.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till en utökning av bebyggelsen på del av Hjorten 3. Vidare är syftet att justera planen efter nuvarande verksamhet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms var förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se behovsbedömning under rubriken *Tidigare ställningstaganden*.



PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet omfattar del av fastigheten Hjorten 3 som ligger i södra delen av Söderköping i stadsdelen Husby.
Areal	Planområdet omfattar cirka 0,76 ha mark.
Planavgränsning	Planområdet gränsar till Ramunderstadens bostadsområde med hyreslägenheter och Länsmansgatan samt ytterligare parkeringsytor för de boende i Husby.
Markägoförhållanden	Hela planområdet ägs av det kommunala fastighetsbolaget Ramunderstaden AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	<p>För området gäller:</p> <p>Översiktsplan 2015-2030 antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 §113</p> <p>Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad (samrådshandling)</p> <p>Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.</p> <p>Föreslagen byggnation är belägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Att ta i anspråk del av planområdet för byggnation anses därmed förenligt med hushållning av mark och de intentioner som anges i översiktsplanen.</p>
Detaljplaner, förordnanden, strandskydd m.m.	<p>Inom planområdet gäller följande detaljplaner:</p> <p>Ändring och utvidgning av stadsplanen för Husbyområdet (Husby 11:1 och Husby berget 10:1) Söderköpings kommun Östergötlands län. Planen anger markanvändningen bostadsändamål, panncentral mm. på platsen.</p>



Genomförandetiden för planen löpte ut 1988.

Beslut om planbesked för Hjorten 3 fattades av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-09-27 §76 och syftar till att pröva möjligheten till ändring av ändamål, upphävande av prickmark samt ökning av byggnadshöjden.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Den som exploaterar ett område skall se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen).

Program

Ett program för planområdet har inte upprättats.

Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning har gjorts för planförslaget. Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Checklista finns som bilaga till planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Förutsättningar och förändringar



Natur

Mark, vegetation och djurliv

Inom planområdet finns vid sidan av asfaltsytorna naturmark i form av gräsytor och planterade träd i en allé. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet och om träden planeras tas bort krävs dispens som söks hos Länsstyrelsen.

Inga områden inom planområdet är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

Landskap

Det omgivande landskapet är bostadsbebyggelse. Utblickar finns mot Ramunderberget.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial silt och isälvsediment.

Geotekniska förhållanden

Då hela planområdet är bebyggt sedan tidigare bedöms inte översiktlig geoteknisk utredning samt utredningar av områdets totala stabilitet krävas i detaljplaneskedet.

En detaljerad geoteknisk undersökning med eventuellt tillhörande stabilitetsutredning bör utföras i samband med projektering av nya byggnader.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen uppgift om förorenad mark. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.



<i>Radon</i>	<p>Området ligger inom riskområde för markradon.</p> <p>Mätningar bör göras för att säkerställa att halterna håller sig inom godtagbara nivåer. Åtgärder kan göras för att förbättra nivåerna om de skulle vara för höga. Exempelvis kan fläktar vid grunden hjälpa till att hålla en god ventilation och radonnivåerna låga.</p>
<i>Störningar (buller, lukt m.m.)</i>	<p>Området är idag inte bullerstört och väntas inte heller bli det till följd av ett genomförande av planförslaget.</p>
Risk och säkerhet	<p>Inga försämringar gällande risk och säkerhet förväntas. Eventuellt kan en ny trafiklösning minska risken för oskyddade trafikanter inom bostadsområdet och vid bostadsområdets parkeringsytor.</p>
Bebyggelseområden	<p>Planförslaget innebär att byggrätten kommer utökas genom att prickmark upphävs samt ökning av byggnadshöjden.</p> <p>Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens arkitektur.</p>
<i>Bostäder</i>	<p>I anslutning till planområdet finns flerbostadshus.</p>
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	<p>Inom planområdet finns kontor (Ramunderstaden AB), parkering och garage för de boende i Husbyområdet.</p>
<i>Offentlig service</i>	<p>Offentlig service finns i form av skola (Skönbergaskolan) inom gång- och cykelavstånd från planområdet.</p>
<i>Kommersiell service</i>	<p>Kommersiell service finns i form av pizzeria inom planområdet.</p>



*Byggnadskultur och
gestaltning*

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är byggd på 1970-talet.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns på Harsbygatan.

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande höjdnivåskillnader vilket möjliggör god tillgänglighet inom planområdet. Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafikslag. Utformning och placering av entréer, avfallshantering etc ska ske enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns lek och rekreationsytor för Ramunderstadens hyresgäster. Albogaskogen ligger på mindre avstånd än en kilometer.

Park och naturmiljö

Inom planområdet föreslås inga nya park- eller naturmiljöer tillkomma.

Vattenområden

I området finns inga vattenområden. Öster om planområdet ligger vattendraget Tvärån. Öster ut finns också Söderköpings stads vattentäkt Strodammen.

En del av planområdet ligger inom vattenskydds-område. Vattenskyddsområdet fastställdes 1974 med beslutet och skyddsbestämmelser. För den yttre skyddszonen (som omfattar del av planområdet) finns begränsningar om hur djupt schaktning får ske. Aktsamhet behöver vidtas vid byggnation.



Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet föreslås gatunätets utformning bevaras.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns i planområdets sydvästra del. En ny entré till framtida utbyggnad kan komma att skapas från gång och cykelbanan med hjälp av en trappa, spång eller annan lämplig lösning. Utfartsförbudet har i detta parti en öppning.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger vid Sparvstigen, ca 250 meter från planområdet.

Parkering, angöring, utfart

Planområdet angörs via Talgoxestigen och Domherrestigen. Parkering sker i dagsläget inom fastigheten. Angöring till de nya kontorslokalerna föreslås ske på samma sätt som tidigare.

Parkeringsnormen för bilar är 1 per lägenhet och därtill ska även besöksparkeringar och cykelparkering lösas inom fastigheten.

Inom detaljplanens område behöver det finnas parkering i tillräcklig utsträckning för boende och besökare till Domherrestigen och Talgoxestigen samt parkering för verksamhetens behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Servisledningar för avlopp och vatten finns inom planområdet (inte alltid inom ledningsservituten). Vid projektering behöver deras exakta läge bestämmas och vissa av dem kan komma behöva flyttas. Det kan också finnas ytterligare ledningar inom kvartersmark som inte registrerats i de kartor som Söderköpings kommun har tillgång till.



Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Känslig naturmark bör skyddas mot förorenat dagvatten. Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.

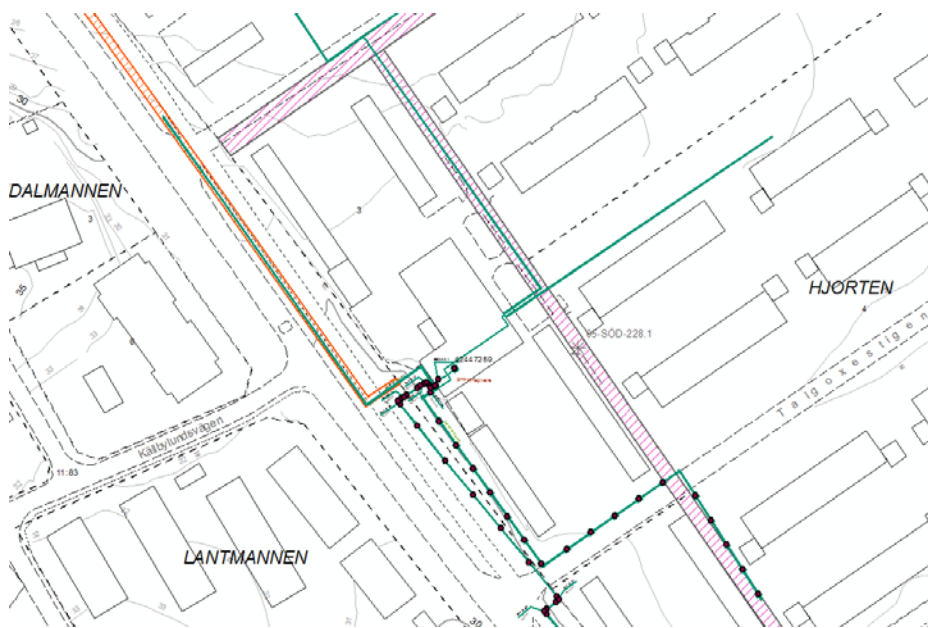
Recipient för dagvatten är Tvärån (Söderköpingsån WA67082038 Hällaån-Söderköping) vars ekologiska status är måttlig. Den uppnår inte god kemisk status. Huvudavrinningsområde är Söderköpingsån. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) finns en miljökvalitetsnorm för Hällaån-Söderköping (Tvärån). Den klassades då till "God ekologisk status" och "god kemisk ytvattenstatus" till 2027. Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitets-normen för Hällaån-Söderköping.

Marken inom planområdet är hårdgjord sedan tidigare, därför förväntas inte ytterligare dagvatten tillkomma. Vid nybyggnation finns möjlighet att förbättra dagvattenhanteringen genom olika fördröjningsåtgärder.

Värme

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns i sedan tidigare.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledning (grön i bilden nedan) samt ledningsrätter i form av servitut. Befintliga ledningsrätter inom kvartersmark går längs med norra och östra kanten av planområdet. I planförslaget har ytterligare ett område för underjordiska ledningar lagts till i den södra delen av planområdet.



Fjärrvärmeledning och servitut för ledningsrätter inom planområdet

El

Genom planområdet går ett kabelstråk som försörjer tre bostadshus (hyreshus) nordost om planområdet med el. Kabeln är inte inmätt och fullt möjlig att flytta. Eventuell flytt av ledningen bekostas av den som begär det.



Elledningar inom planområdet



Anfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten avseende den fysiska miljön innebär att se till att fysiska hinder minimeras. Planens syfte och huvuddrag innebär framför allt en ändring av användning och anses därmed inte skapa någon väsentlig förändring inom ett redan planlagt område. Gällande bygglagstiftning reglerar. Eventuellt kan tillgängligheten förbättras vid en tillbyggnad.

Barnperspektivet

Planförslaget kan ha positiva effekter för barns situation då det kan innebära en minskning av trafiken på de boendes parkeringsplatser. I övrigt har det liten påverkan på barns vardag.

Hushållssammansättning

Planförslaget påverkar inte hushållssammansättningen.

Administrativa frågor

Lovbefrielse

Planförslaget innebär inte någon lovbefrielse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om Samråd: 2017-04-25 §50

Samråd: 2017-05-29 – 2017-06-14

Beslut om granskning: 2017-10-03 § 106

Granskning: 2017-10-27 – 2017-11-10

Antagande: 2017-12-19 §144

Laga kraft: 2018-01-24

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.



Huvudmannaskap

Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata) inom planplanområdet.

Avtal

Om det bedöms aktuellt ska exploateringsavtal och eventuellt föravtal tecknas med Ramunderstaden.

Fastighetsrättsliga frågor

*Fastighetsbildning,
mm.*

Det kommer inte att krävas nya fastighetsbildningar till följd av ett genomförande av planförslaget.

Två nya markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit i planförslaget längs de gator som leder till bostadsområdet öster om planområdet. I markreservaten går flera befintliga ledningar. En eller flera ledningsrättsförrättningar kan komma att aktualiseras.

Flytt av ledningar

Inom planområdet finns flertalet ledningar. Fastighetsägares redovisade utbyggnad av byggnaden krockar med befintliga ledningars placering. I det fall fastighetsägares vill genomföra utbyggnaden enligt redovisade skisser krävs att ledningarna omlokaliseras. Fastighetsägaren svarar för kontakten med ledningsägarna för att säkerställa att ledningsflyttarna är möjliga samt svarar för att teckna överenskommelse med ledningsägarna kring flytt av ledningarna. Kostnaderna för flytt av ledningar belastar fastighetsägaren. Mer info finns under rubriken Ledningsrätt, servitut.

*Ledningsrätter,
markreservat, servitut*

Inom planområdet följande rättigheter som belastar Hjorten 3:

05-SÖD-228.1, officialservitut som avser gångväg. Detta berörs inte av detaljplanen.



05-SÖD-288.3, officialservitut som avser väg. Detta berörs inte av detaljplanen.

0582IM-13/25858.1, avtalsservitut som avser fjärrvärme.

0582IM-14/22355.1, avtalsservitut som avser fjärrvärme.

0582IM-13/14320.1, avtalsservitut som avser kraftledning.

0582-03/23.1, ledningsrätt som avser fjärrvärme.

Om fastighetsägaren inte justerar utformningen av tänkt bygggrätt kommer ovanstående avtalsservitut för fjärrvärme, kraftledning samt ledningsrätt för fjärrvärme att beröras av kommande utbyggnad inom Hjorten 3. Det åligger fastighetsägaren att teckna överenskommelse med respektive ledningsägare för att justera servituten och ompröva ledningsrätten. Avtalsservituten kan ändras utan lantmäteriförrättning. De nya servituten bör inskrivas i fastighetsregistret. För ledningsrätten krävs en omprövning som utförs av lantmäteriet. En ledningsrättsupplåtelse kan komma att innebära ett intrång för fastighetsägaren och att ersättning därav utgår till vederbörande.

Markreservat för underjordiska ledningar har lagts ut i plankartan.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren. Exploatören svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Tekniska frågor



Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts under planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Avvikelse från ÖP

Planförslaget strider inte mot intentionerna i gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Förslaget innebär förtätning av befintlig miljö och nästan hela planområdet är redan idag bebyggd yta eller hårdgjord yta. Planförslaget förväntas inte få några negativa miljökonsekvenser.

Sociala konsekvenser

Planförslaget förväntas inte få några negativa sociala konsekvenser. En om- och tillbyggnad ökar förutsättningarna att skapa tillgängliga lokaler för Ramunderstadens anställda och kunder. Genom tydligare separering av Ramunderstadens kunder och det transportbehov som verksamheten har från boendetrafik ökas säkerheten för barn och familjer i området.

När det gäller tillgänglighet skapar planen förutsättningar för överskådlighet och att vända entrén för fotgängare och cyklister mot vägen vilket gör att verksamheten blir lättare att uppfatta och gör det lättare att orientera sig.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget kan innebära omprövning av ledningsrätt samt att avtalsservitut behöver ändras.

Medverkande tjänstemän

Linda Gustafsson

Veronica Nuija

Plan- och bygglovschef

Fysisk planerare



Revidering efter granskning

- Grundkartans presentation har justerats, plankartans läge i dataramen har justerats för att närliggande punkter för servitutsbeteckningar ska bli synliga.

Bilagor

1. Checklista behovsbedömning