



PLANBESKRIVNING
ÄDP 37



**Ändring av Detaljplan för del av Högby 1:108,
Söderköpings kommun, Östergötlands län**

Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2017-11-06

Samrådstid: 2017-11-16 – 2017-11-30

Granskning: 2017-12-04 – 2017-12-18

Antagen: SBN 2018-01-30 § 6

Laga kraft: 2018-06-20



Sammanfattning av förslaget till ändring av detaljplan

Bakgrund

Området mellan Ullebro och Högby planlades 2009 med syfte att bebygga marken med bostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2011-02-03 och genomförandetiden gick ut 2016-02-03.

På grund av nivåskillnader har byggnaderna inte kunnat placeras så som illustrationslinjerna i gällande detaljplan visar. Höjdskillnaderna mellan allmän plats (gata) och kvartersmark (tomtmark) innebär också att byggnadshöjd och totalhöjd ger mycket olika utslag på den byggbara delen av tomten. Fem av sex fastigheter är bebyggda men två av byggloven har upphävts av Mark- och miljödomstolen.

Ändringen av detaljplanen innebär att planbestämmelserna som reglerar kvartersmark blir färre och att lov kan ges för de fastigheter som fått sina bygglov upphävda. Ändringen skulle också innebära att detaljplanen inte reglerar mer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planen (PBL (2010:900) 4 kap 32 §) vilket den nu gällande detaljplanen bedöms göra.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 2017-10-03 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ändring av detaljplan för del av Högby 1:108. Samhällsbyggnadsnämnden fattade samtidigt beslut om att samråd och granskning kunde ske om planförslaget. Därefter har ett förslag till ändring av detaljplanen arbetats fram. Samråd hölls om förslaget 2017-11-16 – 2017-11-30. Granskning hölls 2017-12-04 – 2017-12-18. Efter granskningen har endast små justeringar gjorts i planhandlingarna.

Planändringen sker genom ändring av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

- Plankarta i Skala 1:1 000
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning



Planförfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande eftersom markanvändningen inte ändras och inga nya markområden prövas. Ändringarna som görs omfattar bara kvartersmark. Allmän platsmark (gata och natur) berörs inte av planändringen.

Ändringen av detaljplan prövas mot Plan och bygglagen 2010:900.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att anpassa planbestämmelserna efter rådande förhållanden samt att göra planen mer flexibel. Avsikten med att anpassa planbestämmelserna efter rådande förhållanden är att kunna ge lov för nyligen uppförda byggnader. Ändringen bedöms förenlig med den underliggande detaljplanens (DP 134) syfte, att bebygga planområdet med bostäder (enbostadshus) i likhet med angränsande bostadsområden.

Ändringen berör endast kvartersmarken inom området.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplaneändringen bedöms var förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken eftersom markanvändningen inte ändras. De ändringar som görs berör enbart kvartersmark (inga ändringar av allmän plats görs). Förslaget till planändring prövar en mindre ändring med enbart lokal påverkan. Genomförandet av ändringen av detaljplanen kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Sammanfattning av ändringar

Följande bestämmelser tillkommer genom ändringen:

- *Högsta byggnadshöjd i meter* ersätts med *Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.*

Följande bestämmelser utgår genom ändringen:

- *Högsta totalhöjd*
- *v1 Suterrängvåning får anordnas där marken så är lämplig (kan innebära något högre byggnadshöjd)*
- *Taktäckning på huvudbyggnad ska vara i röd lertegelfärgad kulör*
- *Illustrationslinjer* (illustration tomtindelning och illustration byggnad)
- *e2 och e3 Högsta antal fastigheter och fastighetsstorlek*



PLANDATA FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet är beläget inom sydvästra delen av Högby i Söderköpings stad. Planområdet omfattar fastigheterna Täppan 1-6 (kvartersmark) samt delar av Högby 1:108 (allmänplatsmark).

Planområdet omges av bostadsbebyggelse som regleras angränsande stadsplan (*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Söderköping Högby 1:1, Husby 1:, Ullebro 1:1 m.fl Söderköpings kommun Östergötlands län.*)

Ändringen av detaljplan berör fastigheterna Täppan 1-6 eftersom ändringarna görs i bestämmelser som reglerar kvartersmark.

Markägoförhållanden

Ändringen av detaljplan omfattar fastigheterna Täppan 6 som ägs av Söderköpings kommun och Täppan 1-5 som är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller:

Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113

Fördjupad översiktsplan för förbifart väg E22, antagen av Kommunfullmäktige 2008-05-27

Detaljplaneändringen anses förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan antogs av Kommunfullmäktige 2009-04-21 och vann laga kraft 2011-02-03. I planen finns allmän plats (gata och natur) samt kvartersmark för bostäder. Genomförandetiden löpte ut 2016-02-03.



ÄNDRINGSFÖRSLAG

Planbestämmelser som ersätts i ändringen

Byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd ersätts av bestämmelsen *högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.*

På grund av markens lutning och nivåskillnaden mellan kvartersmark och allmänplatsmark bedöms bestämmelsen lämplig för planområdet. Bestämmelsen ger också möjlighet till suterränghus.

Intentionen i gällande detaljplan är att byggnadshöjden ska vara densamma för alla fastigheter och därför har varje tomt reglerats med en egen höjd över angivet nollplan som ska ge möjlighet till en byggnadshöjd om 4,5 meter för respektive fastighet i likhet med omgivande bebyggelse.

Planbestämmelser som utgår i ändringen

Högsta totalhöjd

Högsta totalhöjd utgår eftersom bestämmelsen inte bidrar till att uppfylla planens syfte.

Suterrängvåning

Bestämmelsen v1 – *Suterrängvåning får anordnas där marken så är lämplig (kan innebära något högre byggnadshöjd)* utgår eftersom möjligheten inte utnyttjats. Bestämmelsen bedöms inte lämplig eftersom byggnadshöjden inte kan höjas beroende på vilken hustyp som väljs. Bestämmelsen leder därför till otydlighet och bidrar inte till att uppfylla planens syfte.

Ny föreslagen höjdbestämmelse (*högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter*) medger suterrängvåning.

Taktäckning

Bestämmelsen om utseende *Taktäckning på huvudbyggnad ska vara i röd lertegelfärgad kulör* utgår eftersom bestämmelsen inte



är nödvändig för att uppfylla planens syfte.

Omgivande bebyggelse har taktäckning av olika kulörer och det bedöms också bebyggelsen inom planområdet kunna ha. Ändring av taktäckning är dessutom inte bygglovspliktigt och bestämmelsen är svår att kontrollera utan en utökad lovplikt.

Fastighetsbildning

Bestämmelserna högsta antal fastigheter och fastighetsstorlek (e2 och e3) utgår eftersom fastighetsbildningen är genomförd och bestämmelserna har spelat ut sin roll.

Illustrationslinjer

Illustrationslinjer Illustration tomtindelning och Illustration byggnad utgår. Bestämmelsen om husens placering har inte kunnat efterföljas i bygglovsskedet eftersom det på grund av naturliga sluttningar inte varit möjligt att placera byggnaderna enligt illustrationslinjerna. Illustrationslinjerna visar byggnader som inte utnyttjar bygggrätten till fullo vilket kan vara vilseledande.

Angränsande bebyggelse är placerad med långsidan mot gata.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att illustrationslinjerna inte fyller någon funktion och inte bidrar till att skapa en bättre anpassning till den omkringliggande bebyggelsen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2017-11-16 – 2017-11-30

Granskning december 2017-12-04 –
2017-12-18



Antagande: 30 januari 2018

Laga kraft: 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är 5 år från att ändringen har vunnit laga kraft.

Avtal

Ändringen av detaljplan sker på initiativ av Söderköpings kommun. Inget plankostnadsavtal har därför tecknats. Av samma anledning krävs inte något exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det kommer inte att krävas nya fastighetsbildningar till följd av förslaget till ändring av detaljplan.

Konsekvenser av ändringen

Avvikelse från ÖP

Förslaget till ändring av detaljplan överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Hållbar utveckling

Förslaget till ändring av detaljplan förväntas inte leda till några negativa konsekvenser ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Förslaget till ändring av detaljplan innebär positiva ekonomiska konsekvenser för de fastighetsägare som fått sina lov upphäva efter att startbevis utfärdats. Genom ändringen av detaljplan kan nya bygglov ges och slutbevis utfärdas när byggnaderna är färdigställda vilket innebär att fastigheterna blir möjliga att sälja.

Geotekniska konsekvenser

En ökning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms inte påverka möjligheterna till en god grundläggning.



Medverkande tjänstemän

Linda Gustafsson

Veronica Nuija

Plan- och bygglövschef

Fysisk planerare

Revidering efter granskning

Endast mindre justeringar i planbeskrivningen har gjorts efter granskningen. Inga förändringar har gjorts i plankartan.

Transkribering av lagakraftvunnen planbeskrivning för del av Högby 1:108 Söderköpings kommun, Östergötlands län. För bilder hänvisas till originalhandlingen.

Planbeskrivning DP 134

Upprättad 2009-04-21 reviderad 2009-08-22 och 2009-08-26

Samrådsmöte: 2009-03-02

Samrådsutställning 2009-05-02

Remisstid: 2009-04-27 – 2009-08-14

Utställningstid: 2009-06-22 –
2009-08-14

Godkänd av BMN:

Antagen av KF: 2009-11-24

Laga kraft 2011-02-03

Planeringsförutsättningar

Läge i staden

Det aktuella planområdet är beläget inom sydvästra delen av Högbyområdet med relativt nära till skolor m.m. Området är markerat som område 13 på kartan ovan.



Den gällande planen från 1977 för området visar att området är planerat för en ny led, Ullebroleden

Planläget:

Detaljplan: Området är planlagt 1977-09-30, dp 1602. I planen är området avsatt för allmänt ändamål (gata/park). Området har dock aldrig tagits i anspråk som park/naturområde. Planen har ingen genomförandetid.

Översiktsplaner:

ÖP 90: I Översiktsplanen för staden ÖP 90 skissas på en utbyggnad av staden söder/västerut. De södra bostadsdelarna skulle försörjas med en trafikled (Ullebroleden) genom det aktuella planområdet. Detta illustreras i gällande stadsplan ovan.

ÖP 05: I översiktsplanen för kommunen som antogs 2006-04-26 redovisas angränsande skogs-område som naturreservat. En ny vägsträckning för en förbifart E22 sätter stopp för planerad utbyggnad som skissas i ÖP90. Det föreslagna planområdet redovisas som område D2 i (utbyggnad kort sikt) respektive utbyggnadsområde 13 i översiktsplanen. För området gäller också översiktsplan för förbifart väg E22 som redovisar en vägkorridor för ny förbifart. Avstånd mellan ny bebyggelse och vägkorridor är drygt 100 meter. Område D2 avskiljs också från E22 av berg.

Planens syfte:

Ävsikten är att bebygga planområdet med bostäder (enbostadshus) i likhet med angränsande bostadsområden.

Beskrivning av planförslaget

Området bedöms kunna inrymma högst sex bostadstomter för friliggande enbostadshus. En ny lokalgata från Albogaleden byggs för att utgöra tillfart till fem av tomterna. Husen får anpassas i höjd efter lokalgatan.



Befintlig gång/cykelväg öster om Oxelgatan förlängs till området.

Tomterna varierar från 1000 kvm till 1400 kvm. Den föreslagna tomtindelningen är inte exakt utan kan ändras. Tomterna ska medge uppförande av friliggande enfamiljshus med komplement-byggnader (uthus) i ett plan och med möjlighet till inredning av vindsvåning. Total byggnadsyta per tomt är totalt 200 kvm vilket motsvarar en exploateringsgrad om c:a 20%. Mot grannfastigheter i norr anges att byggnader inte får uppföras närmre tomtgräns än 10 meter.

Handlingar

Detaljplanen består av karta i skala 1:1000 med detaljplanebestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning och behovsbedömning av MKB.

Plandata

Planområdet gränsar till fastigheterna Ullebro 1:2, 1:3, Kolstad 1:1, Högby 1:83, 1:84, 1:85, 1:86, och 1:87. Marken inom planområdet ägs av Söderköpings kommun. Planområdet omfattar c:a 1,4 hektar. Nordväst och sydost om förslaget planområde är markanvändningen bostäder.

Program

Då området gränsar till bostäder och är med i ÖP05 som område som ska byggas ut på kort sikt bedöms ett särskilt program inte behöva upprättas.

Behovsbedömning av MKB

Behovsbedömningen utgör bilaga till planen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Mark och vegetation, naturvärden

Området brukas som åkermark. I Söder och sydväst gränsar området till ett höjdparti med skog. Naturvärdet är inte bedömt. Skogspartiet faller mot norr



och mot åkermarken. Diket skogsmarken är delvis igenväxt och behöver dikas ur. Dike finns också inom den sydöstra delen av området. Diket kan behöva justeras i läge.

Högspänningsledning el

Söder om området går en högspänningsledning x KV. Säkerhetsavstånd är inte känt men föreslås vara c:a 40 meter.

Fornlämningar

En arkeologiskt utredning etapp I har utförts av Östergötlands Länsmuseum (rapport 2009:60). Utredningen visar att inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Risken att dold fornlämning kan komma att beröras bedöms som liten varför inga ytterligare åtgärder föreslås.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökningen genomfördes 1975-01-30 av Hagkonsult AB, Några borrhål har inte tagits inom området. Borrhål norr om Högby 1:2, 1:3 mot Östra Rydsvägen och borrhål finns inom fastigheten Högby 1:86 visar på goda geotekniska förhållanden. Marken består där av lerig matjord c.a 0,3 meter och därefter torrskorpsera c.a 2 meter. Förmodligen ligger under leran friktionsjord men lösare lera kan inte uteslutas. Nya borrhål behöver tas inom planområdet.

Vatten- och avloppsledningar

Vatten- och avloppsledningar med förbindelsepunkt finns i korsningen mellan Ullebroleden-Albokaleden.

Gator, parkering

En lokal gara till området kan anslutas till Albogaleden där nuvarande asfalterade tillfart till åkermarken är belägen. En separat tillfart via väg till fastigheten Ullebro 1:2 kan nyttjas för tillfart till den väster om Ullebroleden belägna nya bostadstomten. Parkering ska ske på kvartersmark (bostadstomt).



El	El finns i gata i korsningen Ullebroleden-Albogaleden.
Värme	Fjärrvärme finns inte i närheten av planområdet.
Rekreation/Gång- och cykelvägar	Gång- och cykelväg finns vid Albogaleden och öster om Oxelgatan. Gång- och cykelväg till området byggs och ansluts till Oxelgatan.
Kommunal service	Gång- och cykelvägar finns till kommunal service som förskola och till skolor inom Storängsområdet.
Kommersiell service	Butiker (dagligvaruhandel) finns i stadskärnan och i Fix-området
Kollektivtrafik	Buss trafikerar Östra Rydsvägen. Närmaste hållplats är belägen vid korsningen med Ringvägen.
Tillgänglighet, trygghet/säkerhet	Tillgänglighet inom tomt bevakas i bygglov. Gatubelysning bör ge tillfredsställande ljus. In/utfart mot Albogaleden bör lösas på ett trafiksäkert sätt.
Lovbefrielse	Ingen utökad lovbefrielse föreslås i planen (enligt plan- och bygglagen finns generell lovbefrielse enligt 8 kap 4 § PBL för tak över uteplatser och s.k. friggebodar.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen kommer att begära att i fall någon besvärar sig i planen viss del som inte berörs av överklagandet ändå får vinna laga kraft (s.k. 13:8 förordnande).

Genomförandebeskrivning



Tidplan	Planförslaget bedöms kunna antas 23 november 2009.
Genomförandetid	Planen får en genomförandetid om fem år.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata/park).
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m	Tomter förutsätts fastighetsbildas i huvudsak i enlighet med illustration på plankarta.
EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi	Söderköpings kommun upprättar och bekostar detaljplanen.
TEKNISKA FRÅGOR Tekniska utredningar	Geoteknisk utredning och arkeologisk utredning har utförts.