



PLANBESKRIVNING
DP 163



**Detaljplan för Kvarnen 1 m.fl., Söderköpings kommun,
Östergötlands län**

Antagandehandling

Upprättad: 2019-10-15, reviderad 2020-04-03

Godkänd för samråd och granskning: SBN beslut 2019-11-12 § 90

Samrådsmöte: 2019-12-02

Samrådstitid: 2019-11-27 – 2019-12-20

Granskning: 2020-02-24 – 2020-03-17

Antagen: KF 2020-06-24 §86

Laga kraft: 2020-08-03



Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätt skapas inom Prelaten 5 för tillbyggnad av kyrkans lokaler. Ej genomförd allmän plats (park) ersätts med kvartersmark längs Storån vid Sankt Lars 1-3. En del av allmän plats park omvandlas till kvartersmark för verksamhet vid Kvarnen 1 samtidigt som möjlighet att bygga en vändplan läggs till vid Kvarnen 1 och 2. I övrigt bekräftar planförslaget befintlig markanvändning samtidigt som befintlig bebyggelses kulturvärden definieras tydligare i detaljplanen och byggrätterna för dessa byggnader skapas (tidigare bebyggelseförbud/prickmark).

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav, genom beslut 2017-06-07 § 70, Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Prelaten 5. När planarbetet påbörjades uppmärksammades att angränsande stadsplaner behöver ersättas för att kunna bevara värdefull bebyggelse samt att mark planlagd som park används för upplagsändamål. Detaljplanens avgränsning har därför utökats till att omfatta ett större område än enbart fastigheten Prelaten 5.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den SBN beslut 2019-11-12 § 90 beslut om att samråd och granskning kan ske om planförslaget.

Handlingar

- Plankarta i Skala 1:1 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande bland annat med anledning av att planområdet omfattar vattenområde och strandområden (strandskydd).

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva utbyggnad inom fastigheten Prelaten 5. Vidare syftar det till att säkerställa byggrätter för befintliga byggnader och kulturvärden inom fastigheterna Sankt Lars 2, Sankt Lars 3 och Kvarnen 1 genom att ersätta stadsplaner och ge bebyggelsen ändamålsenligt skydd i detaljplan. Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att uppnå en lämplig fastighetsbildning och kunna överföra mark som tidigare planlagts som allmän plats (park) till kvartersmark för att säkerställa verksamheten inom Kvarnen 1.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms var förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se undersökning om betydande miljöpåverkan.



PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i centrala Söderköping intill Sankt Laurentii kyrka och omfattar bebyggelseområden och vattenområden.
Areal	Planområdet omfattar cirka 17 000 kvm.
Planavgränsning	Planområdet gränsar till Drothems kvarteren och E22.
Markägförhållanden	Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Kvarnen 1, Sankt Lars 1, 2 och 3 samt Prelaten 5 i centrala Söderköping. Vidare omfattar planområdet de kommunägda fastigheterna Kvarnen 2 (parkering) Söderköping 3:63 (park och gata), Söderköping 3:64 (vattenområde) och tre mindre fastigheter som är gata/park (Söderköping 3:1, 3:2, och 3:3).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	För området gäller: Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113 Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad 2018-06-20 § 63 Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan då planförslaget innebär utveckling inom befintligt bebyggelseområde samt säkerställer kulturhistoriska värden.
Detaljplaner, förordnanden, strandskydd m.m.	Beslut om planbesked för Prelaten 5 fattades av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-07 § 70 och syftar till att pröva utbyggnad inom Prelaten 5. När lämplig avgränsning av detaljplanen undersöktes upptäcktes att ett antal byggnader intill planområdet omfattas av en äldre stadsplan (saneringsplan) och i nuläget alltså saknar stöd för eventuell återuppbyggnad. Därför har planområdet utökats för att säkerställa kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt möjliggöra fastighetsbildning. Inom planområdet gäller följande stadsplaner och detaljplaner:



- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan kvarteret Smeden, Prelaten m.fl., 05-SÖD-583, lagakraft 1994-10-11. Planen anger markanvändningen Q - kulturreservat och Tp - Parkering, park och gata inom det område som planförslaget infattar.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan vid Hagatorget i Söderköping, 0582K-949. Planen anger markanvändningen allmän plats gata, allmän plats park, vattenområde, vattenområde som får överbyggas, K - område för kulturreservat och B - område för bostadsändamål inom det område som planförslaget infattar.
- ÄDP 05 Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (kulörpogram för miljöregelområdet), 0582-P94/59, lagakraft 1994-10-11.

Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården för Söderköpings stad. Planförslaget säkerställer värden knutna till riksintresset och bedöms därför bidra till att stärka riksintressets kvaliteter.

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen gäller för hela planområdet. Genom gällande stadsplaner har strandskyddet upphävts. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns ett kulturlager och med anledning av detta har en arkeologisk utredning etapp 2 genomförts för Prelaten 5. Då inget av arkeologiskt intresse framkom i något av schakten bedömer Östergötlands museum att arbetsföretaget kan fortsätta utan några ytterligare insatser.

För fastigheterna Sankt Lars 1-3 har en arkeologisk utredning etapp 1 genomförts eftersom planförslaget syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse. Då den arkeologiska utredning endast



har genomförts för en mindre del av planområdet kan det vid behov göras ytterligare utredningar i samband med lovprövning.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska 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 skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart **stoppas** och arkeologisk expertis tillkallas.

Program

Ett program för planområdet har inte upprättats och bedöms inte heller krävas då det inte finns behov av att samordna olika detaljplaner.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan 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.

Övriga kommunala beslut

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Naturmarken inom planområdet utgörs av gräsytor, släntmark och så kallade trafikgrönytor och bedöms därför inte innehålla några särskilda naturvärden.

Inom planområdet finns Storån som i det kommunala naturvårdsprogrammet har högsta värde. Planförslaget innebär inga förändringar



av vattenområdet och bedöms därför inte heller påverka det negativt.

Landskap

Stadsbild

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Söderköping [66]. Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar de värdebärande delarna i riksintresset. Gatustrukturen påverkas inte, byggnadshöjden för tillkommande bebyggelse förhåller sig till den omgivande bebyggelsen struktur. Detaljplanearbetet har inneburit att de kulturmiljöer som finns inom planområdet har fått ett konkretiserat skydd. Exempelvis har syftet i stadsplanen varit att riva flygelbyggnaderna till Bossgården. Detaljplanen ger möjlighet att bibehålla den äldre tomtstrukturen. Sammantaget bedöms planförslaget gynna riksintresset för Söderköpings stad.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av Postglacial finlera. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte krävas för att säkerställa genomförbarheten av detaljplanen eftersom området är bebyggt sedan tidigare. Geoteknisk undersökning genomförs i samband med bygglovsprövning.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Inom Kvarnen 1 är det troligt att det finns förorenad mark. Fastighetsägaren är informerad av Länsstyrelsen. Inom fastigheten bedrivs kvarnverksamhet sedan 1600-talet och föroreningen hör samman med verksamheten. Enligt MIFO-registret består föroreningen av kvicksilver och hör samman med betning av säd.

Eftersom detaljplanen inte utökar byggrätten utan istället bekräftar befintlig verksamhet kommer ingen vidare undersökning göras inom ramarna för planarbetet. Syftet med att Kvarnen 1 ingår i detaljplanen är att möjliggöra att den mark som idag används för rundkörning (som idag ägs av Söderköpings kommun) ska kunna ingå i fastigheten Kvarnen 1.



Planbestämmelsen från 1984 om markanvändning kulturresevat innebär också en bred tolkning av vilken verksamhet som kan tillåtas på platsen. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog innebär planbestämmelsen ”Om område betecknas med endast Q får detta anses innebära möjlighet till nyttjande för olika ändamål i vid bemärkelse, såvida detta inte kommer i konflikt med bestämmelsens syfte.” Planförslaget innebär ett förtydligande om vilken markanvändning som är möjlig.

En upplysning har lagts in i plankartan Förorenad mark finns inom Kvarnen 1. Innan markarbeten utförs ska föroreningens omfattning utredas. Om avhjälpandeåtgärd behövs ska anmälan lämnas in till Söderköpings kommun i enlighet med 10 kapitlet i miljöbalken.

Inom övriga fastigheter finns inga kända föroreningar. Om tidigare ej kända föroreningar påträffas under schaktningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.

Störningar (buller, lukt m.m.)

Området är i nuläget inte bullerstört och väntas inte heller bli det till följd av ett genomförande av planförslaget.

Enligt bullerutredningen som gjorts för E22 under 2016 är befintliga bullernivåer i nuläget under riktvärdena för bostäder. Kvarnen 1 har något högre nivåer än resterande fastigheter enligt simuleringen. Beräkningarna visar också att Trafikverkets vägprojekt för ny E22 kommer förbättra bullernivåerna något inom planområdet.

Risk och säkerhet

Inga förändringar gällande risk och säkerhet förväntas.

Kulturmiljö

En antikvarisk utredning har gjorts för fastigheterna Kvarnen 1 samt Sankt Lars 2 och 3 (Fredrikssons arkitektkontor - Sankt Lars 2 och 3 samt Kvarnen 1, Söderköpings stad och kommun, Antikvarisk utredning 2019-07-02). Utredningen visar att 1700-tals byggnaderna inom Sankt Lars 2 och 3 utgör särskilt värdefulla byggnader samt att Kvarnen 1 har ett anmärkningsvärt högt kontinuitetsvärde. Beskrivning av rekommendationer för respektive byggnad finns under *Byggnadskultur och gestaltning*.



Rekommendationer för kulturmiljön finns mer detaljerat i rapporten.

Inför bygglov eller bygganmälan inom Kvarnen 1 och Sankt Lars 2 och 3 rekommenderas att en antikvarisk förundersökning med konsekvensbedömning tas fram i syfte att klarlägga om den föreslagna åtgärden kan antas uppfylla varsamhetskravet och tillgodose förvanskingsförbudet.

Vid mer omfattande ändring rekommenderas att kommunen ställer krav på sakkunnig kontrollant av kulturvårdens medverkan i projektet. Kontrollanten ska upprätta en kontrollplan och efter slutbesiktning inkomma med ett slutintyg som styrker att genomförda åtgärder uppfyller varsamhetskravet och förbud mot förvanskning.

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär att byggrätten ökas inom Prelaten 5 samt att befintlig bebyggelse inom resterande fastigheter bekräftas.

Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens arkitektur. Bebyggelsens gestaltning kommer även att vara viktig för hur gaturummet upplevs.

Ny bebyggelse får placeras i gatuliv.

Bostäder

Inom och kring planområdet finns en- och flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Prelaten 5, Sankt Lars 3 och Kvarnen 1 finns arbetsplatser (kontorsverksamhet, begravningsbyrå respektive kvarnverksamhet med handel med skrymmande varor).

Offentlig service

Offentlig service finns i Söderköping inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Söderköping inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

Bebyggelsen inom delar av planområdet är av äldre karaktär och med anledning av detta har



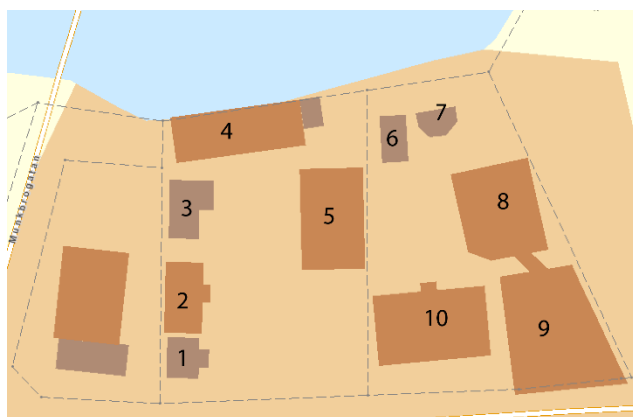
en antikvarisk utredning genomförts. Utredningen är ett underlag som används som vägledning till eventuella lovärenden. Ytterligare underlag kan krävas för avgöra specifika ärenden.

Nedan redogörs för resultatet av den antikvariska utredningen, förslag från utredningen som gäller rivningsförbud, varsamhets- och skyddsbestämmelser. Eftersom en detaljplan inte får göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen har skyddsbestämmelserna grupperats till respektive fastighet.

Bebyggelseområde Sankt Lars 2 och 3

Enligt den antikvariska utredningen som gjorts för detaljplanen utgör miljön inom Sankt Lars 3 samt Bossgårdens flygelbyggnad inom Sankt Lars 2 ett särskilt värdefullt bebyggelseområde ur historisk och kulturhistorisk synpunkt. Miljön inom Sankt Lars 2 utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som förutsätter varsamhet. Åtgärder, t ex nybyggnad och tillbyggnad, inom Sankt Lars 2 kan resultera i negativ påverkan på den utpekade särskilt värdefulla miljön inom Sankt Lars 3. Mot denna bakgrund och med anledning av att exploateringsmöjligheterna av fastigheterna bedöms fullt utnyttjade har bestämmelse om exploateringsgrad satts efter befintlig bebyggelse. På gårdsplanerna har mark prickats för att behålla den äldre bebyggelsestrukturen (gäller även inom Kvarnen 1). Bebyggelsens höjd har av samma anledning satts efter befintliga byggnaders höjder. Någon bestämmelse om staket har inte införts på plankartan eftersom staket lägre än 1,1 meter enligt PBL inte kräver lov och ska vara genomsläppliga för att kunna definieras som staket.

Gårdsplanerna rekommenderas inte ytterligare hårdgöras både för att kunna ta hand om visst dagvatten och för att bevara kulturmiljön. Träd bör också sparas inom fastigheterna. Någon skyddsbestämmelse för utökad lovplikt (förbud mot attefallshus och friggebodar) behövs inte då de anmälningspliktiga/bygglovsbefriade åtgärderna gäller en- och tvåbostadshus vilket byggnaderna fastigheterna Sankt Lars 1 och 2 inte är (enligt bla. Mark- och Miljööverdomstolen MÖD P 4803-15 och MÖD P 7340-15).



Rekommendationer för byggnad 1 - Lektuga

- Fasader med träpanel bibehålls eller ersätts av liggande fasspontpanel, stående panel i gavelrösten.



- Fönstren bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar, samma spröjsform och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä och med glasgenombrytande spröjs.
- Takform och taktäckningsmaterial bibehålls eller ersätts med lertegel eller tjärpapp.
- Fasader ska vara täckmålade med linoljefärg eller oljefärg i faluröd kulör.
- Veranda med detaljering bibehålls eller ersätts med ny med motsvarande detaljering.

Rekommendationer för byggnad 2 - Bostadshus

- Fasader med träpanel bibehålls eller ersätts av locklistpanel eller fasspontpanel.
- Fasader utföres täckmålade i faluröd kulör.
- Takform och taktäckningsmaterial bibehålls eller ersätts med lertegel. Fönster bibehålls eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä och vara spröjsade med glasgenombrytande spröjs.

Rekommendationer för byggnad - Uthus/garage

- Fasader med träpanel bibehålls eller ersätts av locklistpanel eller fasspontpanel.
- Fasader utföres täckmålade i faluröd kulör.

Rekommendationer för byggnad 4, bostadshus/tidigare uthus

- Fasader med träpanel bibehålls eller ersätts av locklistpanel eller fasspontpanel.
- Fasader utföres täckmålade i faluröd kulör.
- Takform bibehålles eller ersätts med sadeltak utan takkupa.

Rekommendationer för byggnad 5 - Bostadshus/flygel på Bossgården

Förslag på skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud.
- Fasader får ej förändras avseende dörr- och fönsteröppningars placering och storlek.
- Takform och takgesims får ej förändras.

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader ska vara putsade. Ny fasadputs ska vara kalkputs.
- Fönstren bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä och vara småspröjsade med glasgenombrytande spröjs.
- Yttertak beläggs med lertegel eller falsad slätplåt.

Rekommendationer för byggnad 6 – uthus

Byggnaden har återuppbyggts i liknande stil som ursprunglig byggnad.

Rekommendationerna har av denna anledning inte införts på plankartan.

- Fasader ska vara liggande fasspontpanel, stående i gavelrösten.



- Fasader och snickerier utföres täckmålade med linoljefärg eller oljefärg i kulörer tidstypiska för sekelskiftet 1900.
- Fönstren bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar, samma spröjs och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä med glasgenombrytande spröjs.
- Port bibehålles eller ersätts med sidohängd dubbelpart i trä.
- Takform bibehålles. Yttertak beläggs med lertegel, tjärpapp eller falsad slätplåt.

Rekommendationer för byggnad 7 – Lusthus

Förslag på skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud.
- Byggnadens exteriör med detaljering får ej förändras.

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader ska vara liggande och stående fasspontpanel.
- Fönstren bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä och vara småspröjsade med glasgenombrytande spröjs.
- Fasad och snickerier ska vara täckmålade med oljefärg eller linoljefärg i kulörer tidstypiska för sekelskiftet 1900.
- Takform bibehålles. Yttertak beläggs med skivtäckt falsad slätplåt.

Rekommendationer för byggnad 8, Bostadshus/flygel till Bossgården

Förslag på skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud.
- Fasader får ej förändras avseende dörr- och fönsteröppningars placering och storlek.
- Takform och takgesims får ej förändras.

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader ska vara putsade. Ny fasadputs ska vara kalkputs.
- Takform och takgesims bibehålles. Yttertak beläggs med lertegel eller falsad slätplåt.
- Fönstren bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä med äkta spröjs.
- Ytterdörr bibehålles eller ersätts av dörr lika befintlig med samma material, spröjsade rutor och detaljering.

Byggnad 9 - Butiks- och verkstadsbyggnad

Förslag på skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud.

Varsamhetskrav

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader ska vara liggande och stående fasspontpanel.
- Takform, takfot med pärlspont och profilerade taktassar bibehålles. Yttertak beläggs med falsad slätplåt.



- Fönstren bibehålls eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä med glasgenombrytande spröjs där sådana erfordras.
- Ytterdörrar bibehålls eller ersätts av dörrar lika befintlig med samma material och detaljering.
- Fasad och snickerier täckmålas i kulörer tidstypiska för sekelskiftet 1900.
- Täcktgångbro bibehålls.

Byggnad 10 - Bostadshus/mangårdsbyggnad på Bossgården

Förslag på skyddsbestämmelser:

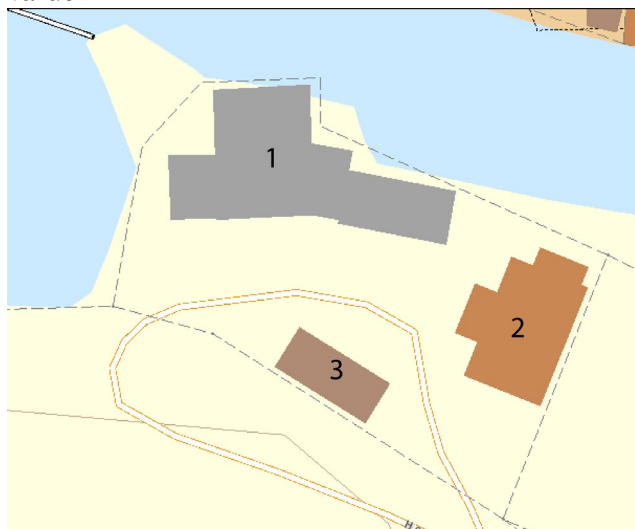
- Rivningsförbud.
- Byggnadens exteriör får ej förändras.
- Ytterdörr och entrétrappa i kalksten får ej rivas.

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader ska vara putsade. Ny puts ska vara kalkputs. Knutlådor bibehålls.
- Takform bibehålls. Taktäckningsmaterial ska vara falsad slätplåt eller material anpassat till byggnadens 1700-talskaraktär.
- Fönstren bibehålls eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar, samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä och vara småspröjsade med äkta spröjs.
- Fönster och dörr ska vara täckmålade med linoljefärg eller oljefärg i kulör lika befintlig eller nya kulörer tidstypiska för 1700-talets andra hälft.

Kvarnen 1

Miljön inom Kvarnen 1 utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde ur historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Kontinuiteten i användningen av platsen innebär ett stort värde och verksamheten inom fastigheten bör i första hand vara kvarndrift, i andra hand verksamhet anpassad till miljön och kvarnbyggnadens kulturhistoriska värden.



Rekommendationer för byggnad 1 - Kvarnbyggnaden

Förslag på skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud.



- Timmerstomme, bjälklag, takstolskonstruktion samt påbyggnad för hissanordning på södra fasaden får ej rivas eller väsentligt förändras.
- Utrustning/delar av kvarnmaskineriet tillkomna innan år 1930 får ej rivas eller flyttas.
- Spröjsade fönster från 1800-talets andra hälft får ej rivas, fönsteröppningar får ej förstöras.

Förslag på varsamhetsbestämmelser:

- Fasader med locklistpanel bibehålls eller ersätts med träpanel lika befintlig.
- Större sidohängda portar i södra fasaden bibehålls eller ersätts av portar i trä i samma dimensioner och samma upphängning.
- Takform bibehålls. Taktäckningsmaterial bibehålls eller ersätts med ursprungsmaterial.

Rekommendationer för byggnad 2 - Bostadshus

- Fasader med liggande och stående fasspontpanel bibehålls eller ersätts med träpanel lika befintlig.
- Fönstren bibehålls eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar resp. bågar och samma hängning av bågar. Nya bågar ska utföras i trä.
- Takform bibehålls. Taktäckningsmaterial bibehålls eller ersätts med ursprungsmaterial.
- Fasader och snickerier täckmålas i kulörer tidstypiska för sekelskiftet 1900.

Rekommendationer för byggnad 3 - Uthus

- Fasad med liggande och stående fasspontpanel bibehålls eller ersätts med locklistpanel.
- Fasad och snickerier täckmålas i kulörer tidstypiska för sekelskiftet 1900.
- Fönster och innerdörrar med fyllningar samt beslagning från sekelskiftet 1900 ska tillvaratas.

Skyddsrum

Planförslaget förväntas inte ge upphov till ökat behov av skyddsrum.

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 utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Inga områden för lek. Behovet tillgodoses i särskilt anordnade parker vid Drothemskvarteren, på Kretatursvallen och i befintliga skogsområden. Rekreatiomsområden



finns längs Storån och vid Albogaskogen och Ramunderberget som alla ligger inom rimligt avstånd från planområdet.

Park och naturmiljö

Inom planområdet föreslås marken/slätten norr om parkeringsplatsen intill storån planläggas som park och Storån planläggas som vattenområde för att bibehålla naturmiljön vid Storån.

Vattenområden

Inom planområdet finns Storån som planläggs som öppet vattenområde med undantag från Munkbron som planläggs som bro.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen gäller för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark. Som särskilt skäl anges att området är i anspråkstaget sedan tidigare.

Gator och trafik

Gatunät

I planförslaget föreslås ingen förändring vad gäller gatunätet. Gångbanor intill körbanorna och trafikgrönytor planläggs som gata enligt gällande planstandard.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns separerad gångbana och trottoarer. Cykling sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet angränsar till busshållplatsen Östra Rydsvägen som har ett antal olika linjer till Norrköping och Valdemarsvik.

Parkering, angöring, utfart

Planområdet angörs via Prästgatan som finns inom planområdet. Kommunal parkeringsplats finns inom Kvarnen 2. Parkering för bostadsfastigheterna sker inom respektive tomt.

Parkeringsbehovet för verksamheten inom Prelaten 5 och Kvarnen 1 löses inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, bredband och tele

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns i utbyggt sedan tidigare.

Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet



bör så långt möjligt renas inom respektive fastighet med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. Parkeringsytorna är idag grusade och bör även framöver vara det för att vara så genomsläppliga för att dagvatten ska kunna infiltreras i marken.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Området är redan utbyggt sedan tidigare. Vid tillbyggnad inom Prelaten 5 hanteras tillgänglighetsfrågan i samband med lovgivning. Krav i Boverkets byggregler ska följas.

Barnperspektivet

Planförslaget berör inte barns lekmiljöer eller utomhusmiljöer. Planförslaget säkrar de historiska miljöerna vilket ses som positivt för framtida generationer.

Hushållssammansättning

Planförslaget påverkar inte hushållssammansättningen. Inga nya byggrätter för bostäder tillkommer.

Administrativa frågor

Lovbefrielse

Detaljplanen innebär ingen lovbefrielse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd: 2019-11-27 – 2019-12-20

Granskning: vintern/våren 2020

Antagande: sommaren 2020

Laga kraft: sommaren 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

*Ansvarsfördelning*

Bygglov för utbyggnad inom Prelaten 5 söks av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata/park) inom planområdet.

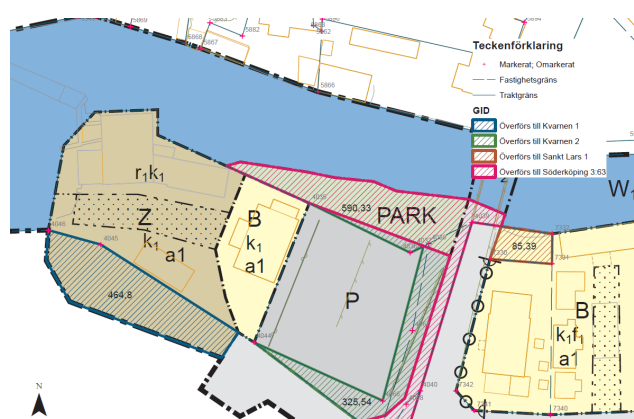
Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats för Prelaten 5 och därigenom kommer ingen planavgift tas ut vid bygglovsprövning. För resterande fastigheter finansieras detaljplanearbetet genom plankostnad i samband med bygglovsprövning.

Kommunen avser att teckna överenskommelser om fastighetsreglering med fastighetsägarna till Kvarnen 1 och Sankt Lars 1 för överföring av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor*Fastighetsbildning*

Detaljplanen medför att mark som tidigare varit allmän plats, park, nu planläggs som verksamhet och bostad. Markområdena avses överföras mellan fastigheterna genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning. Ansökan görs av Söderköpings kommun för de markområden som avser allmän plats och respektive fastighetsägare svarar för fastighetsreglering av kvartersmark. Planerade fastighetsregleringar redovisas i figuren nedan.



Kartan visar de områden inom planområdet som berörs av fastighetsreglering.

*Servitut**Befintliga servitut*

Inom fastigheten Sankt Lars 2 finns ett officiälservitut, aktbeteckning 05-SÖD-620.1



med ändamålet rätt till väg till förmån för Sankt Lars 3.

Inom fastigheten Sankt Klars 3 finns ett officialservitut, aktbeteckning 05-SÖD-620.2 med ändamålet rätt till väg till förmån för Sankt Lars 2.

Inom fastigheten Kvarnen 1 finns ett avtalsservitut, aktbeteckning 05-IM1-84/4477.1 med ändamålet rätt till väg för tillsyn, skötsel, underhåll och reparation av dammbyggnad till förmån för Söderköping 3:64.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Ersättningar för marköverföringar bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

Bygglöf, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglöf och anmälan enligt gällande taxa.

Detaljplanarbetet för det område som gäller Prelaten 5 finansieras genom planavtal med beställaren Sankt Anna församling. Resterande del av planområdet finansieras genom planavgift i bygglöfsskedet.

Kvartersmark, intäcker och kostnader

Samtliga kostnader inom kvartersmark står respektive fastighetsägare för. Söderköpings kommun får intäkter till följd av markförsäljningar.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Eventuell ombyggnation av Hospitalskvarn genom anläggande av vändzon bekostas av Servicenämnden genom särskilt tilldelade medel. Drift och underhåll av allmän plats bekostas av skattemedel. Driftskostnaderna bedöms inte öka.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader inom fastigheterna Kvarnen 1 och Sankt Lars 2 och 3 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Enligt PBL utlöser varsamhetsbestämmelser inte någon rätt till ersättning. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är



betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheterna Kvarnen 1, Sankt Lars 2 och 3 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna rivningsförbud. Kommunen bedömer inte att kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning uppnås. Berörda fastighetsägare förutsätts acceptera föreslagna rivningsförbud utan att ställa ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses tecknas mellan Söderköpings kommun och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- Antikvarisk utredning
- Arkeologisk undersökning

Inga tekniska utredningar behöver genomföras under planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Avvikelse från ÖP

Eftersom planförslaget är i linje med översiktsplanen innebär det inga negativa konsekvenser ur ett översiktsplaneperspektiv.

Miljökonsekvenser

Under planarbetet har inte några negativa miljökonsekvenser identifierats. Några åtgärder bedöms därför inte behövas.

Sociala konsekvenser

Planförslaget ger kulturmiljöerna ett konkretiserat och uppdaterat skydd vilket är positivt för kommande generationer.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget möjliggör en mer ändamålsenlig fastighetsbildning och förtydligar de kulturmiljömässiga förutsättningarna för området.

Medverkande tjänstemän



Linda Gustafsson
Plan- och bygglovschef

Veronica Nuija
Fysisk planerare

Therese Nordgren
Mark och Exploateringsingenjör

Revidering efter granskning

- Inga väsentliga ändringar har skett mellan granskningen och antagande.

