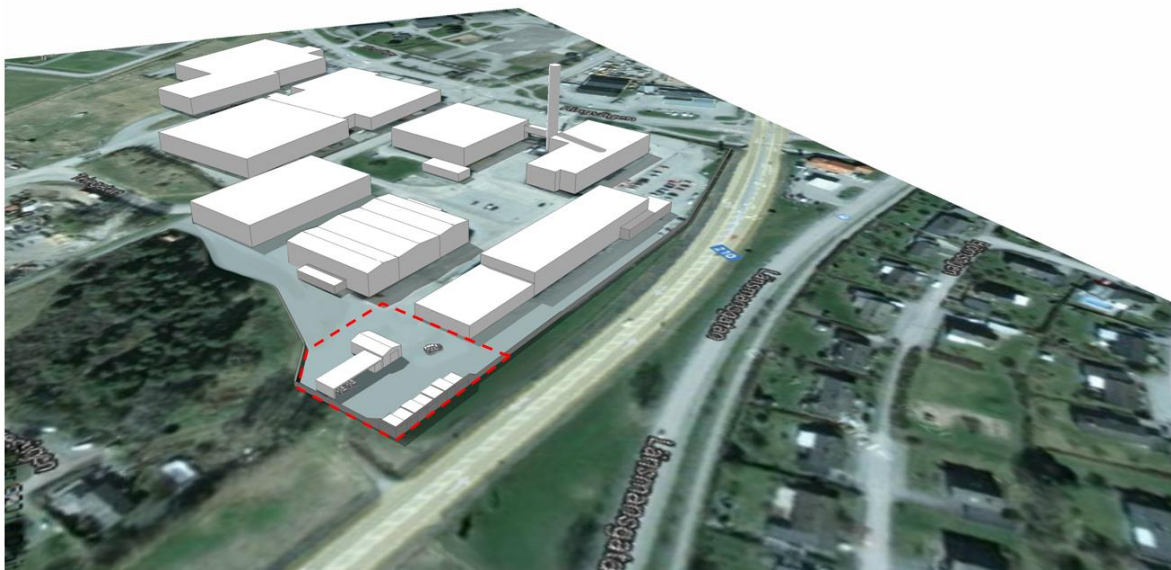




PLANBESKRIVNING

DP 153

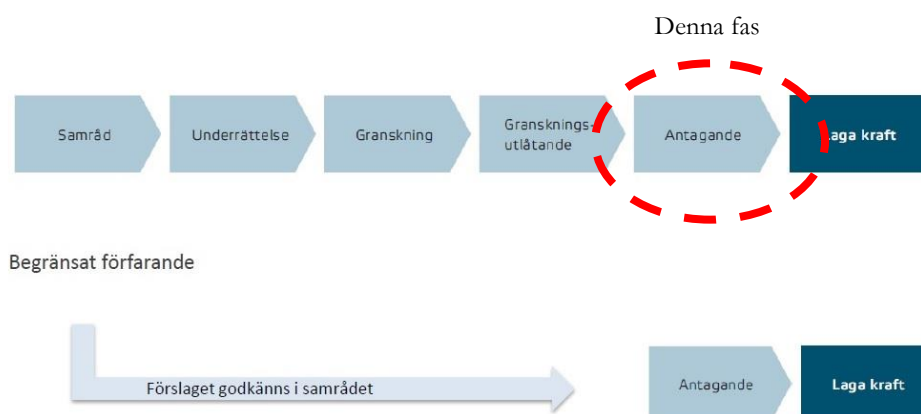


DETALJPLAN FÖR DEL AV MEJERISTEN 1, SÖDERKÖPING, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad:	2015-02-27
Godkänd för samråd:	SBN 2015-03-31
Samråd:	2015-06-15 – 2015-07-06
Godkänd för granskning:	SBN 2015-09-22
Granskning:	2015-10-14 - 2015-10-28
Antagning:	SBN 2015-11-24
Laga Kraft:	2015-12-25



Söderköpings kommun grundar sitt planeringsarbete på gällande översiktsplan och Söderköping Vision 2020. Söderköpings kommun har satt som mål att öka antalet företag, bibehålla samt öka antalet arbetstillfällen. För att nå dessa mål krävs stora insatser. Söderköping är framförallt en boendekommun, samtidigt som man ser vikten av att värna om det egna näringslivet. Ett livskraftigt eget näringsliv skapar arbetstillfällen och är en förutsättning för att den stora utpendlingen inte ska behöva öka. Ett starkt eget näringsliv med ett företagsklimat som attraherar en mångfald av företag och som kännetecknas av samverkan, såväl mellan företagen som mellan företag och kommun, det är en del av den vision som formulerats och antagits av kommunfullmäktige. Denna detaljplan ska skapa möjligheter för att utveckla det egna näringslivet.



Planprocessen enligt plan- och bygglagen.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet utgör den södra delen av ett större verksamhetsområde inom kv. Mejeristen 1 i anslutning till Erik Dahlbergsgatan/väg E22. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en självtvättanläggning för bilar med fyra tvättbås, en eftervårdsplats med dammsugare samt en återvinningsstation inom befintligt verksamhetsområde för småindustri, kontor, handel och bilservice. Åtgärderna ska lokaliseras på mark som i gällande detaljplan är markerat som mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Den berörda delen av prickmarken föreslås upphävas genom planändring.



Ärendets gång:

Beslut om att påbörja detaljplaneläggningen efter beviljat planbesked fattades av Bygg- och miljönämnden den 15 december 2014. Beslut om att skicka planförslaget på samråd fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 31 mars 2015. Samråd av planförslaget pågick mellan 2015-06-15 – 2015-07-06. Beslut om granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 22 september 2015. Granskning av planförslaget pågick mellan 2015-10-14 – 2015-10-28. Beslut om antagande av planförslaget förväntas fattas av Samhällsbyggnadsnämnden den 24 november 2015.

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Planarbetet genomförs med standardförfarande mot bakgrund av att åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget utgör en ny detaljplan.



Orienteringskarta med aktuellt planområde markerat.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en självtvättanläggning för bilar med fyra tvättbås, en eftervårdsplats med dammsugare samt en återvinningsstation inom befintligt verksamhetsområde för småindustri, kontor, handel och bilservice. Åtgärderna ska lokaliseras



på mark som i gällande detaljplan är markerat som mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Den berörda delen av prickmarken föreslås upphävas genom planändring.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

3 kap - Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kap anges att mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning skall ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Planförslagets markanvändning bedöms som lämplig och planen bedöms inte påverka något riksintresseområde. Föreliggande detaljplan bedöms således ej strida mot 3 kap Miljöbalken.

4 kap - Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet

I 4 kap anges vissa områden i landet där särskilt stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område. Föreliggande detaljplan bedöms därför ej strida mot 4 kap Miljöbalken.

5 kap - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Flest miljökvalitetsnormer finns det för luftföroreningar utomhus. Planen bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap i Miljöbalken.



Karta med planavgränsning.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap § 11 - 18 MB skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Planen berör heller inte Natura 2000-område eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas. Bedömningen redovisas i särskild handling.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet utgör den södra delen av ett större verksamhetsområde inom kv. Mejeristen 1 i anslutning till Erik Dahlbergsgatan/väg E22.
Areal	Planområdet omfattar cirka 3 500 kvm.
Planavgränsning	Området avgränsas av kringliggande gator och infart till intilliggande verksamheter och parkering. Planområdet omfattar del av fastigheten Mejeristen 1.



Markägoförhållanden Marken inom planområdet ägs av Lebourne Real Estate AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

**Detaljplaner,
förordnanden,
strandkydd m.m.**

Det aktuella området omfattas av detaljplan för kv. Mejeristen 1 m.fl., lagakraftvunnen 1992, som anger markanvändningen småindustri, kontor, handel samt bilservice.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Området omfattas inte av något riksintresse.

**Fornlämningar och
byggnadsminnen**

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar.

**Behovsbedömning av
MKB**

Planförslaget ger inte upphov till betydande miljöpåverkan, och därför krävs inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Se bifogad behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

**Mark, vegetation och
djurliv**

Planförslaget bedöms ha begränsad påverkan på mark, vegetation och djurliv. Det aktuella området är beläget inom bebyggd stadsmiljö och några betydande naturvärden saknas. Planområdet utgörs av asfalterad, flack mark. Användningen av området kommer att förbli densamma som i gällande detaljplan.

I anslutning till området i söder förekommer busk- och



trädvegetation.

Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer avseende vatten.

Stadsbild/landskapsbild Området är entréskapande till staden Söderköping vilket ställer krav på utformningen av den nya bebyggelsen och det bedöms som angeläget att den nya bebyggelsen bidrar till en positiv upplevelse av staden. Med anledning av planområdets belägenhet i anslutning till Erik Dahlbergsgatan/väg E22 bedöms det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i området i nuläget. Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Oljeavskiljare ska kopplas till självtvättanläggningen och rening av tvättvattnet ska ske.

Förorenad mark Det finns inga kända markföroreningar i området.

Störningar (buller, lukt m.m.) *Buller Erik Dahlbergsgatan/väg E22*
Närheten till väg E22 innebär att området är påverkat av buller. Dock är hastigheten förbi planområdet låg, vilket inverkar gynnsamt på bullernivåerna i området och håller dessa inom rimliga nivåer.

Naturvårdsverkets riktvärden för buller från trafik i arbetslokaler är 65 dBA (frifältsvärde) och 40 dBA (inomhusnivå). Riktlinjer och ljudkrav definieras av den verksamhet som ska bedrivas. Samhällsbyggnadsförvaltningen



gör bedömningen att bullernivåerna inom planområdet hamnar inom rekommenderade gränsvärden.

Trafikverket planerar för ombyggnad av E22 med ny sträckning väster om Söderköping, med planerad byggstart tidigast år 2017. Nuvarande E22 planeras övergå till att få karaktären av stadsgata, vilket kommer medföra en framtida förbättring av bullersituationen i området.

Buller självtvättanläggning

Självtvättanläggningen för bilar ska innehålla fyra tvättplatser och ska placeras cirka 65 meter från närmast liggande bostadshus. Självtvättanläggningen får inte orsaka olägenheter för omgivande bostäder.

Buller återvinningsstation

Höga ljud kan uppkomma vid iläggning samt tömning av framförallt glasbehållare. För att återvinningsstationer ska vara tillgängliga för brukarna bör de placeras i anslutning till områden där människor bor. Den aktuella återvinningsstationen har placerats där den bedöms som minst störa närliggande boendemiljöer. Ljuden som uppkommer bedöms inte överskrida riktlinjerna för bullernivåer för bostäder. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på bullervärden.

Verksamheters omfattning

Planförslaget medger endast verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Tillståndspliktiga industrier medges inte inom planområdet.



Risk och säkerhet

Farligt gods

Väg E22 öster om planområdet är en primär transportväg för farligt gods. Transporter av farligt gods, det vill säga ämnen och produkter som vid en olycka skulle kunna skada människor, miljö eller byggnader och dylikt, styrs i möjligaste mån till dessa vägar. Länsstyrelsen rekommenderar i sin rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" att ett område om 25 meter ska lämnas helt fritt från bebyggelse utanför nämnda leder.

Kvartersmarken inom planområdet förekommer enligt gällande detaljplan som närmast cirka 14 meter från väg E22. Ett genomförande av planförslaget innebär att återvinningsstation och eftervårdsp plats med dammsugare inom planområdet som närmast förläggs cirka 14 meter från E22. Dock är hastigheten förbi planområdet låg (50 km/h), vilket inverkar positivt på riskbilden i området. Behov av att upprätta en riskanalys med anledning av föreslagna anläggningar och deras belägenhet i anslutning till E22 bedöms inte föreligga då åtgärden är förenlig med markanvändningen i gällande detaljplan samt äger rum inom befintlig fastighet.

Trafikverket planerar för ombyggnad av väg E22 med ny sträckning väster om Söderköping, med planerad byggstart tidigast år 2017. I samband med den nya vägsträckningen blir väg E22 primär transportväg för farligt gods. Nuvarande E22 planeras övergå till att få karaktären av stadsgata, vilket inverkar gynnsamt på den framtida riskbilden i området.

Brandförsvar

Gatunätet i området uppfyller kraven på tillgänglighet för brandfordon.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse

Självtvättanläggningen, eftervårdsplats med dammsugare och återvinningsstationen placeras inom befintligt verksamhetsområde för småindustri, kontor, handel och bilservice. Närmaste bostadshus finns cirka 65 meter söder om planområdet.

Detaljplanen kommer att medge permanent lokalisering av självtvättanläggning, eftervårdsplats med dammsugare samt återvinningsstation.



Illustration av föreslagen självtvätt för bilar, återvinningsstation samt eftervårdsplats med dammsugare. Vy från sydost.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring

Tillfart till området sker i huvudsak från Telegatan. Viss ökning av trafikflödena i området kan förväntas till följd av etablerandet av självtvättanläggningen och återvinningsstationen. Den befintliga infrastrukturen inom området bedöms som tillräcklig för en sådan ökning.

Utrymme för tillfällig biluppställning ska finnas för dem som



besöker återvinningsstationen. Återvinningskärnen töms av lastbil och platsen ska vara trafiksäkert utformad så att lastbilar kan hämta kärnen utan någon risk för allmänheten. Möjlighet ska finnas att vända med lastbil inom området så att trafiksäkerheten inte påverkas negativt.

Parkering Parkering anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning, vatten och avlopp, avfall m.m. Fastigheten är ansluten till befintlig infrastruktur. Verksamhetsutövaren hanterar sitt eget avfall.

Dagvatten Fastigheterna är anslutna till befintliga dagvattenledningar.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan Antagande november 2015
Laga kraft december 2015

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år.

**Ansvarsfördelning/
huvudmannaskap** Planförslaget berör endast kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastighetsändringar är inte aktuellt till följd av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Fastighetsägaren svarar för genomförandekostnader inom egen



fastighet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologisk hållbarhet	En måttlig ökning av trafikflödena i området kan förväntas till följd av etablerandet av självtvättanläggningen och återvinningsstationen. Ökad fordonstrafik innebär att aktuella halter av kväveoxider och partiklar sannolikt ökar i området om än marginellt. Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
Social hållbarhet	De sociala konsekvenserna av planförslaget bedöms som begränsat.
Kulturell hållbarhet	Planändringen förväntas inte ge några betydande kulturella konsekvenser.
Ekonomisk hållbarhet	Planändringen förväntas inte ge några betydande ekonomiska konsekvenser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Larsheim
Planarkitekt

Rein Martinsson
Stadsarkitekt