



SÖDERKÖPING.SE

1 (12)

Dnr: SBF 2019-497

Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för Söderköping 2:40 och 2:97
(Kanalhamnen, Smultronstället), Söderköping, Söderköpings
kommun, Östergötlands län

2021-06-15

Diarienummer: SBF-2019-497



Inledning

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Under planprocessen får remissinstanser och du som medborgare möjligheten att komma med idéer och synpunkter på planförslaget. För mer information om detaljplaner läs vidare på <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Vad är en samrådsredogörelse?

Under planprocessen är det två skeden där remissinstanser och du som medborgare kan komma med synpunkter. Dessa skeden syftar till att samla in synpunkter, önskemål och information som berör planförslaget för att förbättra beslutsunderlaget.

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som kommit in och kommenterar dem. Den är till för att visa vilka ändringar som synpunkterna bidragit till och vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och i så fall varför. Samrådsredogörelsen publiceras under det skede i planprocessen som kallas granskning. Ändringar av planförslaget efter samrådet redovisas under **Ändring av planförslaget efter samråd**.

Sammanfattning av samråd

Under samrådet inkom 15 synpunkter från sakägare och remissinstanser. De vanligaste synpunkterna under samrådsmötet handlade om att för höga höjder tillåts, att det inte är lämpligt med ändrar markanvändning till att öppna upp för handel och centrumändamål, att planförslaget innebär utökad störning för omgivande bostäder, köer till Smultronstället, buller och insyn.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 2020-05-25 och 2020-06-22. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Förslaget kungjordes i Norrköpings Tidningar, Folkbladet och på Söderköpings kommuns anslagstavla och hemsida den 2020-05-25. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt Stinsen.

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls den 2020-06-04, klockan 16:00 – 17:00, vid glassrestaurang Smultronstället. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.



Ändring av planförslaget efter samråd

Kommunen har utifrån inkomna yttranden efter samrådet kompletterat planhandlingarna. Ändringar av redaktionell karaktär och/eller mindre viktiga frågor för detaljplanen redovisas inte här.

Plankarta

- Redaktionella justeringar av gränser har genomförts.
- Utfartsförbudet har tagits bort.
- Utformningsbestämmelser har tillkommit inom samtliga fastigheter inom planområdet (f-bestämmelser).
- Bestämmelse om strandskydd har justerats till en generell bestämmelse för hela planområdet.
- Bestämmelse om förutsättningar för startbesked vid påbyggnad för Smultronställets byggnad har lagts till.
- Prickad mark har justerats runt byggnader så inte den prickade marken och fasadliv ligger på samma nivå.
- U-område har justerats vid Smultronstället.
- Bestämmelser om takvinkel har tagits bort.

Planbeskrivning

- Riksintressena beskrivs mer utförligt.
- Fornlämningar som berörs av planförslaget beskrivs nu i planbeskrivningen.
- Text om nya planbestämmelser har tillkommit.
- Ny utredning, sol och skuggstudie har lagts till.
- Det framgår nu av planbeskrivningen att delar av Slussgränd och Kanalgatan inte ägs av kommunen.
- I planbeskrivningen har redaktionell ändring gjorts kring texter om avstånd mellan smultronställets byggnad och prickad mark, framför smultronstället avses cirka 1,5 meter enligt plankartan kunna bebyggas, det vill säga inte inneha prickad mark. Kulturmiljöutredningen och övriga planbestämmelser kring kulturmiljön ligger till grund för kommande bygglovsprövning.
- Text om ledningsrätt har lagts till under planbeskrivningens genomförandeavsnitt.

Tillhörande planhandlingar

- Sol- och skuggstudie
- I undersökningen om betydande miljöpåverkan har uppdateringar kopplat till ovanstående ändringar i plankartan och planbeskrivningen lagts till.



Synpunkter inkomna under samrådet

Under samrådstiden har 15 yttranden inkommit från sakägare och remissinstanser, varav 11 framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2020-06-16	Ja
Lantmäteriet	2020-06-12	Ja
E.ON Energidistribution AB	2020-06-22	Nej
E.ON Energilösningar AB	2020-06-15	Ja
Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-20	Nej

Kommunala instanser (plangruppen)

Barn- och ungdomsförvaltningen	2020-05-25	Nej
Serviceförvaltningen	2020-06-03	Nej
Socialförvaltningen	2020-06-03	Ja
Miljökontoret	2020-06-05	Ja
Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov	2020-06-04	Ja
Samhällsbyggnadsförvaltningen, trafikheten	2020-06-05	Ja

Sakägare

Sakägare 1	2020-06-10	Ja
Sakägare 2	2020-06-08	Ja
Sakägare 3	2020-06-06	Ja
Sakägare 4	2020-06-21	Ja

Nedan redovisar kommunen en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådet. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden skrivs i *kursiverat* nedanför yttrandet. De som har svarat ”ingen erinran” eller liknande redovisas enbart i tabellen tidigare i dokumentet. Personnamn eller identifierande information anges inte.



Statliga verk, företag och intresseorganisationer

Här redovisas synpunkter som inkommit till kommunen från remissinstanser.

Länsstyrelsen

Riksintressen

Detaljplanen påverkar riksintressena för kulturmiljövård Göta kanal (KE9) och Söderköpings stad (KE66). Ny bebyggelsen måste därför utformas med god anpassning till den kulturhistoriska miljön. Den planerade tillbyggnaden på fastigheten Söderköping 2:97 har studerats i en särskild kulturmiljöutredning. Här framgår att byggnadshöjden bör begränsas till samma höjd som närliggande äldre byggnader inom området och att huset ska anpassas till den lokala byggtraditionen på platsen. Fasadmaterial bör vara träpanel med kulörer som anpassas till kulturmiljöns karaktär. Takets utformning bör vara ett sadeltak, ett valmat sadeltak eller säteritak som idag. Fönster i byggnaden bör ha en spröjsättning som korresponderar med kringliggande bebyggelse och är anpassad till kulturmiljön - äldre bebyggelse längs med kanalen med stark koppling till riksintresset Göta kanal. Under förutsättning att ovan redovisade anpassningar följs bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen kan genomföras utan att påtagligt skada riksintresset. Därför är det viktigt att planen kompletteras med bestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning och utseende i linje med kulturmiljöutredningen. Byggnadens dimensioner, höjd och formspråk och generella karaktär bör omfattas av dessa bestämmelser, liksom tak- och fönsterutformning samt fasadmaterial och färgsättning.

I övriga delar har Länsstyrelsen inget att erinra mot planen vad avser riksintressen.

Strandskydd:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Allmänt:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Arkeologi:

Alla markingrepp inom fornlämning kräver tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen, detta bör framgå i planen då den berör fornlämningar. Vidare bör fornlämningen finnas beskriven i planbeskrivningen med minst namn och typ av lämning samt någon form av analys av hur den kan komma att påverkas, jmf med den kulturmiljöutredning kommunen låtit göra. Inte heller i denna omnämns fornlämningen. På sidan 7 står: Då endast ett område (byggnadens markavtryck) motsvarande 1,1 meter mot nordost från befintligt fasadliv berörs av nybyggnation är bedömningen att ingen arkeologisk undersökning behöver företas inom planområdet. Länsstyrelsen vill påpeka att detta inte är en bedömning som görs av kommunen utan av Länsstyrelsen.

Kommentar: Riksintressena omnämns i planbeskrivningen. Efter samrådet har texten kring riksintressena utvecklats i planbeskrivningen.



På plankartan regleras bestämmelsen "q₁- Värdefull miljö. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas" samt bestämmelsen "k- Värdefull miljö. Byggnad ska utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden". Vid kommande bygglovsprövning gäller rådande riksintressen och ovan bestämmelser på plankartan.

Utformningsbestämmelser har lagts till för delar av planområdet.

Fornlämningar som berörs av planförslaget samt skrivelse om tillstånd framgår nu i planbeskrivningen. Det framgår nu tydligare av planbeskrivningen att det är kommunens initiala bedömning att fornlämning inte berörs. Område som ger ny byggrätt framgår av planhandlingarna, marken där utbyggnad möjliggörs är sedan tidigare stenlagd och hårdgjord. Kommunen är dock medveten om att det är länsstyrelsens bedömning som gäller.

Övriga synpunkter noteras.

Lantmäteriet

Vad Lantmäteriet kan utläsa i plankartan har endast administrativ gräns använts för att avgränsa de områden där beteckningarna för administrativa bestämmelser finns (i detta fall beteckningen u - "markreservat för underjordiska ledningar"). Gränserna för dessa områden sammanfaller på flera ställen med det ställe där en egenskapsgräns för användning av bestämmelsen prickmark avses användas. Det finns i Boverkets rekommendationer en kombinerad administrativ och egenskapsgräns som är meningen att man ska använda i dessa situationer. Kommunen bör kolla över så det redovisas rätt typ av gräns i plankartan.

I plankartan finns administrativa bestämmelsen a1 "strandskyddet är upphävt för kvartersmark". Så som a1 är redovisad i dagsläget i plankartan så innebär det att strandskyddet endast är upphävt inom delar av planområdet. Enligt planbeskrivningen s.7 står det att "Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för hela planområdet". Om syftet är att den administrativa bestämmelsen, upphävande av strandskydd, ska gälla för hela planområdet behöver, enligt Boverkets riktlinjer, dessa bestämmelser ingen särskild beteckning på plankartan utan kan formuleras som en generell bestämmelse i listan med planbestämmelser.

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap 9 § Plan och bygglagen (PBL) endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsade planen. Placeringen av utfartsförbudet bör kommunen fundera kring. Lantmäteriet har noterat att i vissa planer har likande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.



I planbeskrivningen på s. 9 uppges det att befintliga byggnader på Söderköping 2:40 har en ungefärlig nockhöjd om 7 meter. I plankartan finns planbestämmelse om högsta byggnads höjd om 4 meter på fastigheten Söderköping 2:40 samt bestämmelse om att byggnaden inte får rivras. Kommunen får fundera över så att de planbestämmelserna för detta område är förenliga med befintliga byggnaders utformning.

Planen syftar bland annat till att utöka byggrätten på Söderköping 2:97. Inom det område som byggrätten avses utökas finns idag en ledningsrätt. För att planen ska kunna genomföras i denna del bör denna ledningsrätt flyttas eller upphävas. Enligt kartan på sidan 17 i planbeskrivningen anges det att ledningsrätten ska upphävas men det omnämns ingen annanstans i planbeskrivningen. Stycket som heter ” fastighetsrättsliga frågor ” i genomförande beskrivningen bör förtydligas med vilka ledningar/ledningsrätter som kommer att behöva flyttas eller upphävas i och med planens genomförande. Flytt av ledningar kan innebära att nya rättigheter behöver bildas eller att befintliga rättigheter behöver omprövas, vilket med fördel även kan preciseras här. Ansökan gällande omprövning eller nybildning av ledningsrätt görs hos Lantmäteriet. I detta stycke bör det förtydligas gällande vem som ska ta initiativ till och bekosta lantmåteriförrättning avseende nybildning eller omprövning av ledningsrätt.

I övrigt är det svårt att tyda vart olika bestämmelser gäller i plankartan, detta kan med fördel förtydligas.

Kommentar: Gränserna har setts över och justerats. Bestämmelsen om strandskydd har gjorts om till en generell bestämmelse. Utfartsförbudet har utgått ur planförslaget. Byggnadernas höjder har tillsammans med bygglovasavdelningen kontrollerats. Bestämmelsen om höjd kvarstår. Texten har uppdaterats under rubriken ”Ledningsrätter och servitut”. Planbestämmelsernas layout på plankartan har tydliggjorts.

E.ON Energidistribution AB

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

E.ON Energilösningar AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheten, se bild nedan. E.ON vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt föreslå nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. För att åstadkomma ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. E.ON förutsätter vidare att det som eventuellt skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningarna med kringutrustning respekteras. För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer placeras i kommunal mark



gäller markavtalet mellan E.ON Värme och kommunen. Markavtalet ger E.ON Värme rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer försälgas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot fram

Kommentar: Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Kommunala instanser (plangruppen)

Barn- och ungdomsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov

Bygglov ser en potentiell utmaning i osäkra markförhållanden och behovet av geoteknisk undersökning för aktuellt planområde. En geoteknisk undersökning är nödvändig för att säkerställa att planbestämmelser gällande föreslagen påbyggnad kan genomföras i praktiken till en rimlig kostnad samt utifrån tekniska egenskapskrav.

Bygglov ser även att texten avseende prickmarken samt U-området framför Smultronstället förses med texten ”marken får förses med pergola för uteservering”.

Bygglov önskar att ett ställningstagande görs avseende gällande kulörprogram.

Det är önskvärt att som upplysning förtydliga var arkeologisk utredning krävs vid eventuell utgrävning.

Kommentar: Noteras. Planbestämmelse om förutsättningar för påbyggnad innan startbesked har lagts till på plankartan för att säkerställa erforderligt underlag till kommande bygglovsprövning. Bestämmelse som tillåter pergola har inte lagts till då det ej är bygglovspliktigt. Ställningstagande kring kulörprogram och utformning genom färg har tagits ställning till genom ny planbestämmelse på plankartan. Utformningsbestämmelser utifrån kulturmiljöutredningen har lagts till på plankartan. På plankartan gäller även bestämmelserna q och k som



delvis reglerar utformning. Upplysning om arkeologiska undersökningar har inte lagts till på plankartan däremot har planbeskrivningen förtydligats med information om fornlämningar och byggnadsminnen.

Miljökontoret

Miljökontoret vill påminna om att de riktvärden för buller vid bostäder och inomhusmiljö som finns fortfarande måste hållas även vid förändrad användning av ytan.

Kommentar: Noteras, riktvärdena för buller gäller.

Serviceförvaltningen

Inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen yttrar sig om att under förutsättningen att tillgängligheten för funktionsnedsatta blir tillgodosedd, samt att belysning blir tillfredställande – så att inte otrygg miljö uppstår under årets mörka årstider, så finns inget negativt att anföra ur en social aspekt. Allmänt bör beaktas att varutransporter och annan logistik i aktuellt område kan ske utan att fotgängare utsätts för fara. För övrigt förefaller förslaget trevligt, väl genomtänkt och inbjudande till positiva sociala kontakter.

Behoven hos socialnämndens särskilda målgrupper, exempelvis avseende personer med funktionsnedsättning, bör särskilt beaktas i den fortsatta processen för nu aktuell detaljplan.

Kommentar: Noteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, trafikenheten

Trafikenheten redogör att det finns separata ytor för gående och cyklister. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig förhöjd trafiksäkerhetsrisk.

Gatunätet är begränsat idag. Slussgränd är smal och tillåter inte genomfart. Kanalgatan tillåter endast trafik för transporter och boende i området. Utöver det finns väg via Hotellplan till vandrarhemmets parkeringsplatser (servitut). En konsekvens av planen kan bli ett ökat behov av att utöka antalet parkeringsplatser – inte i det absoluta närområdet men däremot vid exempelvis Kanal Väst eller Öster om planområdet.

Trafikenheten instämmer i planbeskrivningen kapitel för gator och trafik. Däremot kan planbeskrivningen behöva kompletteras med resonemang kring



rådighet över vägen/parkeringen efter Hotellplan, alltså tänkbar transportväg för vandrarnhemmet.

Trafikregleringarna som finns idag på Slussgräns och Kanalgatan har tillkommit utifrån vad gatorna tål och att det är en sådan stadsmiljö där det inte bör vara mer trafik än nödvändigt, det ska kvarstå.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med rådigheten över aktuell mark. Övriga synpunkter noteras.

Sakägare

Sakägare 1

Enligt plan och bygglagen är det 4,5m från tomtgräns som gäller.

Vi godkänner inte någon mer utbyggnad av Smultronstället vare sig på höjden eller bredden.

Utbyggnad på höjden är uteslutet då vi värnar om vår integritet, vi vill verkligen inte ha insyn på vår tomt, vi måste kunna få vistas i vår trädgård utan publik. En högre takhöjd skulle även försämra vår utsikt från våra hus samt ta bort morgonsolen vid vår pool. Både vi i familjen samt våra hyresgäster uppskattar morgonens solstrålar.

Vid tidigare ombyggnad har vi endast godkänt befintlig byggnad med befintlig takhöjd och det måste räcka, den fina miljön bör bevaras.

Kommentar: Hur nära tomtgräns som går att bygga bedöms enligt Boverkets Byggregler (BBR 5:61) och det är bygglagskontoret som genomför prövningen inom bygglovsprocessen. De byggnader och avstånd som står i redan gällande bygglov för befintlig byggnation är gällande. Genom detaljplan kan avstånd till tomtgräns regleras genom planbestämmelser och byggnader kan tillåtas närmre tomtgräns än 4,5 meter. Bygglagskontoret gör sin bedömning utifrån hur tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader kan anordnas

En sol- och skuggutredning har utförts och redovisas nu i planhandlingarna som visar vilken skuggbildning Smultronställets byggnad utbyggd efter gällande planförslag genererar.

Av planbeskrivningen framgår resultat från kulturmiljöutredningen där Smultronställets höjd enligt planförslaget studerats. Av utredningen går att utläsa att föreslagen utformning av restaurangbyggnaden inte bedöms ha någon negativ inverkan på kulturmiljön förutsatt att byggnadshöjden begränsas till att harmonisera med den närliggande äldre bebyggelse inom området.

Söderköpings kommun finner inte skäl i enlighet med gällande lagstiftning och övrigt underlag för att inte fortsatt pröva möjligheten till centrumändamål och detaljhandel samt utökning av byggrätt enligt planförslaget och dess fastigheter.



Sakägare 2

Angående Söderköping 2:40 – Kanalhamnen (Slussen rum) där man idag driver rumsuthyrning, önskar man utöka verksamheten till att även omfattas detaljhandel och centrumändamål, vilket betyder att man där har möjlighet att bedriva restaurangverksamhet och övrig handel.

En sådan utökning av verksamheten säger jag nej till.

Angående Söderköping 2:97 – Smultronstället

En synpunkt är att tillbyggnaden verkar bli väldigt hög i förhållande till övrig bebyggelse i området.

Kommentar: Söderköpings kommun finner inte skäl i enlighet med gällande lagstiftning och övrigt underlag för att inte fortsatt pröva möjligheten till centrumändamål och detaljhandel samt utökning av byggrätt enligt planförslaget och dess fastigheter.

För byggnadernas höjd och skuggbildning se svar under sakägare 1.

Sakägare 3

Sakägare 3 motsätter sig påbyggnad av Smultronställets nuvarande serveringsdel eller att nybyggnad uppförs till högsta höjd av 7,5 meter. Vi tycker att förslaget inkräktar på vår integritet. En utbyggnad på höjden kommer att försämra vår utsikt i östlig riktning. En utbyggnad på 1,1 meter framåt på befintlig byggnad har vi inget emot.

Beträffande en utökning att driva restaurang och handel på fastighet 2:40 har vi sagt nej till i ett tidigare yttrande till kommunen. Och detta nej kvarstår då vi tycker att nuvarande verksamhet är fullt tillräcklig.

Kommentar: Se svar under sakägare 1

Sakägare 4

Angående detaljplan för Söderköping 2:40 och 2:97 säger vi Nej till att ändra högsta nockhöjd samt ändra användandet av fastigheterna till Detaljhandel och Centrumändamål.

Kvarteret som omgärdas av Slussen, Kanalgatan, Slussgränd och Ågatan har sedan mitten av 1980- talet utvecklats av Söderköpings kommun för privatbostadsändamål, i huvudsak villabebyggelse. Det nya förslaget på detaljplaneändring framstår som oförenlig med nuvarande användning av området.

Kommentar: Se svar under sakägare 1.



Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Bebyggelse är för hög och påverkar insyn, utsikt och ger skuggning. Det avser främst Smultronställets påbyggnad.
- Att markanvändningen ändras till att inkludera centrum och handel.

Medverkande

Freddie Håkansson
Planarkitekt

Aline Eriksson
Plan- och bygglovschef