



PLANBESKRIVNING

DP 159



DETALJPLAN FÖR DEL AV SÖDERKÖPING 3:27 (SÖDRA KULLBORG) M.FL.,
SÖDERKÖPING, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad: 2015-10-21
Godkänd för samråd: SBN 2015-11-24 § 143
Informationsmöte: 2016-03-09
Samrådstid: 2016-08-01 – 2016-09-05
Godkänd för granskning: SBN 2017-10-03 § 104
Granskningstid: 2017-10-30 – 2017-11-15
Antagen: SBN 2017-12-19 § 146
Laga kraft: 2018-05-25



SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

I ett förslag till ny detaljplan föreslås en komplettering av bebyggelsen inom södra Kullborg. Kullborg är beläget i den sydvästra delen av Söderköpings tätort, cirka 1 km från stadens centrala delar. Planförslaget ska möjliggöra en komplettering av bebyggelsen inom södra Kullborg med nya tomter för småhusbebyggelse inom del av Söderköping 3:27 på mark som i dagsläget utgörs av parkmark. Vidare innebär planförslaget att gällande markanvändning för fastigheten Söderköping 3:33 ändras från parkmark till kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med nuvarande markanvändning.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms utgöra en lämplig komplettering till omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.



Flygbild med planområdet markerat.

Ärendets gång:

Beslut om att påbörja detaljplaneläggningen samt beslut om samråd fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 24 november 2015 § 143. Planförslaget skickades på samråd under perioden 2016-08-01 – 2016-09-05. Beslut om granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 3 oktober 2017 § 104. Planförslaget skickades på granskning under perioden 2017-10-30 – 2017-11-15. Planförslaget antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 19 december 2017 § 146.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen inom södra Kullborg med nya tomter för småhusbebyggelse inom del av Söderköping 3:27. Vidare ska prövas möjligheten att ändra markanvändningen i gällande detaljplan inom Söderköping 3:33 från park till bostadsändamål i syfte att bekräfta nuvarande markanvändning inom fastigheten. 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.



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. En utbyggnad av bostäder inom planområdet bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids. Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Kullborgsområdet, så låg att luftföroreningsnivåerna inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Således bedöms föreliggande detaljplan inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Kullborg inom Söderköpings tätort.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Planavgränsning

Den västra delen av planområdet gränsar i norr till bostäder inom Kv Kaprifolen, i öster till Liljerumsvägen, i söder till Kv Gullregnet samt i väster till bostäder inom Kv Hagtornet. Den östra delen av planområdet gränsar i norr till bostäder inom Kv Syrenen, i öster till Videgatan samt i söder och väster till bostäder inom Kv Schersminen.

Planområdet omfattar del av fastigheten Söderköping 3:27 samt Söderköping 3:33.



Markägoförhållanden

Fastigheten Söderköping 3:27 är i kommunal ägo.
Fastigheten Söderköping 3:33 är i privat ägo.

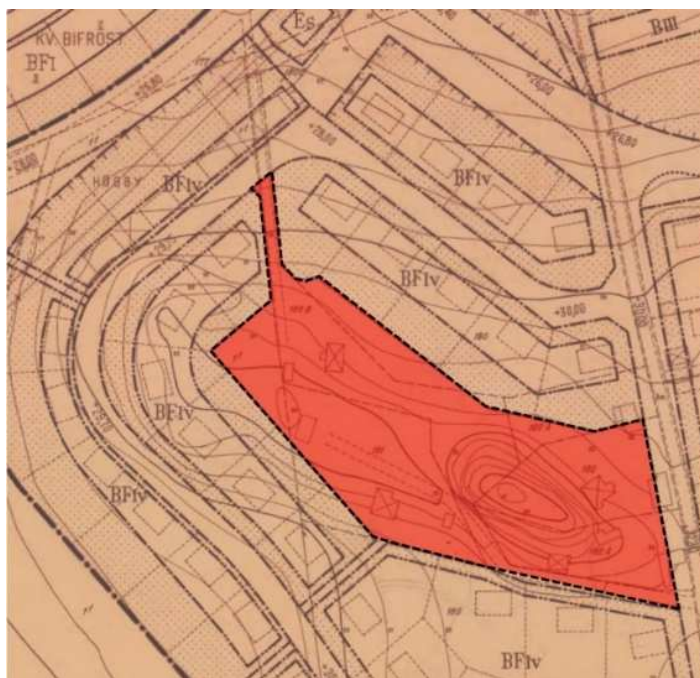
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-04. Planförslagets huvudinriktning är bostadsutbyggnad och bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.

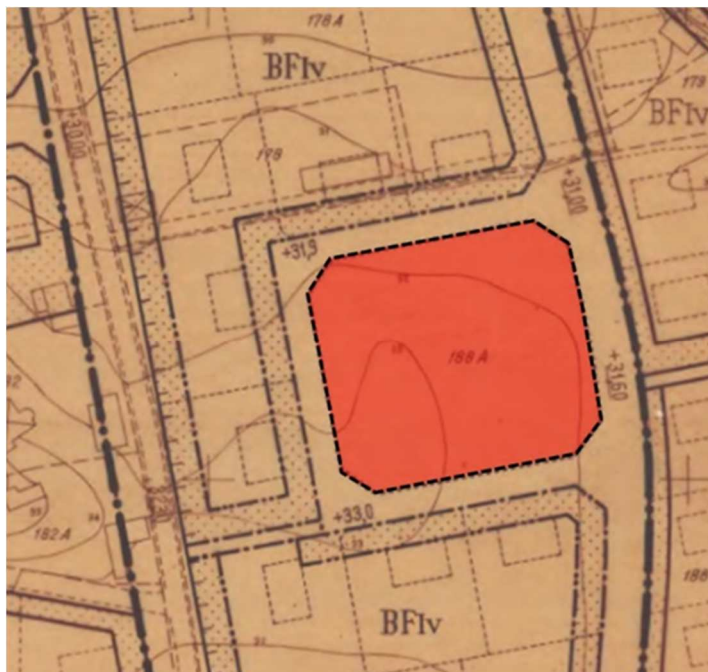
Detaljplaner, förordnanden m.m.

För den västra delen av planområdet gäller stadsplan för Kullborgsområdet, 0582K-1288, lagakraftdatum 1964-10-20, som anger allmän plats (park) för det berörda området.



Gällande detaljplan för den västra delen av planområdet, dp 0582K-1288, som anger parkmark.

För den östra delen av planområdet gäller stadsplan för del av Kullborgsområdet, 0582K-1316, lagakraftdatum 1966-02-1, som anger markanvändning allmän plats (park, gata) för det aktuella området.



Gällande detaljplan för den östra delen av plaområdet, dp 0582K-1316, som anger park-/gatumark.

Föreslagen planändring berör båda nämnda stadsplaner.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer inte inom planområdet. Om fornlämningsfynd påträffas vid schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

Behovsbedömning av MKB

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och därför krävs inte en miljökonsekvensbeskrivning.
Se bifogad behovsbedömning.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv Planförslaget innebär att den västra delen av planområdet tar i anspråk allmän platsmark (park) för byggnation. Tillräckligt stor areal av parkmark bedöms lämnas kvar för att sörja för behållandet av områdets rekreativa och ekologiska funktioner.

Inom den östra delen av planområdet tas i anspråk mark som huvudsakligen utgörs av gräsvegetation utan några betydande naturvärden.

Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

Markens beskaffenhet Inom planområdet utgörs jordarten huvudsakligen av glacial lera, enligt uppgift från jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Särskild geoteknisk utredning har inte utförts inom planområdet men grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara godtagbara. Undergrunden bedöms ha sådan god bärighet att geoteknisk undersökning kan anstå till bygglovstillfället då detaljerade geotekniska utredningar kan behöva utföras beroende på val av byggnadsteknik

Dagvatten Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i området i nuläget. Ändringen av områdets användning bedöms öka buller och luftutsläpp men inte till någon nivå där miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark Det finns inga kända markföroreningar i området.

Radon Området ligger inte inom riskområde för radon i mark eller vatten. Kompletterande markradonundersökningar kan trots detta behöva redovisas av byggherren i anslutning till bygglovprövning för nybyggnad av bostadshus.



Störningar (buller, lukt)

Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter. Trafikbuller kan öka marginellt i samband med fler bostäder och aktiviteter i området.

Risk och säkerhet

Bedömningen av risknivån är att inga riskreducerande åtgärder bedöms erforderliga med anledning av föreslagen nybyggnation.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom den västra delen av planområdet innebär planförslaget ändrad markanvändning från den gällande markanvändningen parkmark till att upplåta delar av den berörda ytan för bostadsändamål.



Flygbild över den västra delen av planområdet, gulmarkerat på bilden.



Områdesbild över den västra delen av planområdet, utmed Liljerumsvägen, gulmarkerat på bilden.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse för den västra delen av planområdet (exempel på utformning).

Vidare innebär planförslaget att gällande markanvändning för fastigheten Söderköping 3:33 ändras från parkmark till kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med nuvarande markanvändning.

Inom den östra delen av planområdet innebär planförslaget att park-/gatumark tas i anspråk för byggnation och övergår i kvartersmark för bostadsändamål.



Flygbild över den östra delen av planområdet, gulmarkerat på bilden.



Områdesbild över den östra delen av planområdet, utmed Videgatan, gulmarkerat på bilden.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse för den östra delen av planområdet (exempel på utformning).

Inom den föreslagna kvartersmarken (västra och östra delen av planområdet) ska prövas möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse med en högsta tillåtna byggnadshöjd av 4,5 meter och en största takvinkel av 35 grader dvs 1,5 våningar.

I anslutning till planområdet förekommer småhusbebyggelse. Planförslaget innebär en komplettering av denna bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Övrig bebyggelse

Planområdet gränsar till enbostadsbebyggelse uppförd i 1-1,5 våningar.



Offentlig service	Skola, förskola samt äldreboende finns i anslutning till planområdet.
Kommersiell service	Närmaste handelscentrum finns inom ett avstånd av cirka 2 km från planområdet.
Gestaltning	Nya byggnadstillskott i området föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse i färg, skala och formspråk.
Tillgänglighet	Tillgänglighet ska bevakas vid kommande bygglovsprövning.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö	Möjlighet till friytor finns i angränsande parkområden.
---------------------------------------	---

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät	Planområdet är beläget i anslutning till Hasselgatan, Liljerumsvägen samt Videgatan.
Gång- och cykeltrafik	Gång- och cykelbana finns utbyggd i anslutning till planområdet.
Kollektivtrafik	Hållplatsläge för kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet.
Parkering, angöring, utfart	Parkering ska anordnas inom kvartersmark (tomtmark). Planområdet angörs från Hasselgatan, Liljerumsvägen samt Videgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, avfall	Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.
Dagvatten	Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt.



Värme Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av de nya bostäderna torde i första hand komma att ske med individuell lösning.

El, bredband och tele Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet Området ska vara tillgängligt även för dem med nedsatt rörelseförmåga.

Barnperspektivet Någon lekutrustning föreslås inte inom planområdet, dock finns plats för lek inom närbelägna parkytor.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan Granskning: 3 kv 2017
Antagande: 4 kv 2017

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (natur, gata) inom planområdet.

Avtal Avtal för markförsäljning kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Inom planområdet avstyckas nya fastigheter för bostadsändamål från fastigheten Söderköping 3:27.

Ledningsrätt och servitut Fastigheten Söderköping 3:33 saknar idag servitut för infart över kommunens fastighet. Servitut bör skrivas för att säkerställa rätt till utfart för Söderköping 3:33.

Inga ledningsrätter finns i området idag och bedömningen är



att den nya detaljplanen inte kräver några nya.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av kommunen.

Exploateringsekonomi

Detaljplanen kräver ingen utbyggnad av allmän platsmark. Avstyckningskostnaden för tomtmarken är den största kostnaden i exploateringsprojektet. Kommunen kommer få intäkter vid tomtförsäljning.

Inlösen, ersättning

Inlösen av mark är inte aktuellt.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Innan bygglov beviljas ska exploitören uppvisa att erforderliga geotekniska utredningar har gjorts.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Överensstämmelse ÖP

Planförslagets huvudinriktning är bostadsutbyggnad och bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk för byggnation och övergår i kvartersmark för bostadsändamål. Planområdet berör inga naturvärden som är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet. Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Kullborgsområdet, så låg att luftföroreningsnivåerna inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormerna.

Sociala konsekvenser

Allmänhetens tillgång till området säkras genom att kommunen är huvudman för gatu- och naturmark inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Nytt servitut och avstyckningar krävs för att genomföra detaljplanen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Larsheim'.

Martin Larsheim

Planarkitekt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Linda Gustafsson'.

Linda Gustafsson

Plan- och bygglovschef