



PLANBESKRIVNING
DP 161



**DETALJPLAN FÖR SÖDERKÖPING 3:65 M FL,
SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN**

Upprättad: 2018-02-09

Godkänd för samråd: SBN 2016-11-29 §110

Samrådsmöte: 2017-06-12

Remisstid: 2017-05-31 – 2017-06-15

Granskning: 2017-11-28 – 2017-12-12

Antagen: SBN 2018-03-06 §12

Laga kraft: 2019-03-22



Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att upplåta tre nya flerbostadshus inom området. Det innebär att ungefär 55 nya lägenheter möjliggörs. Utökad byggrätt regleras även till tre tidigare flerbostadshus inom fastigheten *Storängen 1* där möjlighet ges till att glasa in balkonger samt uppföra komplementbyggander samt carportar. Gatorna i närområdet planläggs och nya gator anläggs samt att gång- och cykelförbindelserna ses över.



Figur 1: Karta över fastigheter som delvis berörs av ny detaljplan samt ungefärlig placering av ny bebyggelse. Svart linje illustrerar ungefärlig yttre planområdesgräns.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2015-12-28 Samhällsbyggnadsförvaltningen positivt planbesked för detaljplan för fastigheten Söderköping 3:65 m.fl.



Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2016-11-29 beslut om att samråd kan ske för planförslaget.

Handlingar

- Plankarta i Skala 1:2000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande.

Delar av planområdet är beläget på allmän platsmark som inte bedöms vara av betydande allmänt intresse.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder, utökad byggrätt till befintliga bostäder, parkering och allmännyttiga ytor för lokalgator samt gång- och cykelvägar.

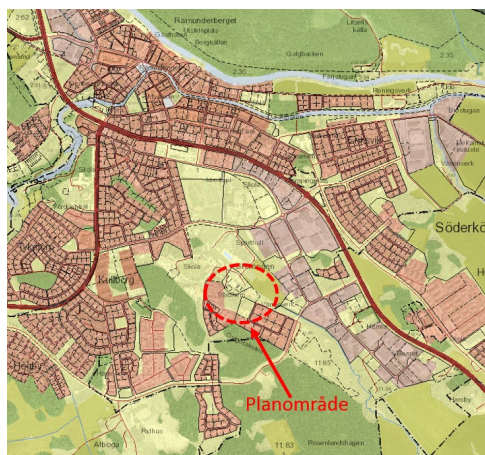
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se behovsbedömning under rubriken *Tidigare ställningstaganden*.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Europaväg 22 inom Storängsområdet.



Figur 2: Orienteringskarta med aktuellt område inringat.



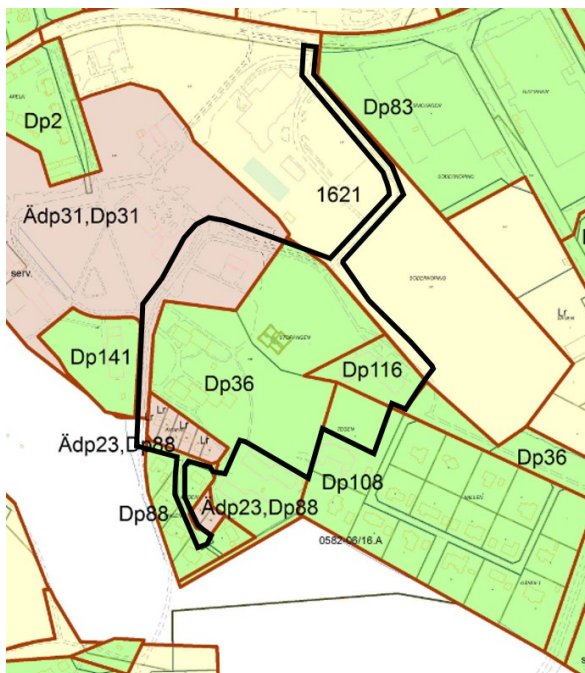
Areal	Planområdet omfattar cirka 2,9 hektar.
Planavgränsning	Planområdet är beläget inom Storängsområdet. Planområdet gränsar i norr till fastigheten Storängen 1, i sydöst till Lötgatan och i väster till fastigheten Söderköping 3:65.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet är såväl i kommunal som privat ägo. Fastigheten Söderköping 3:65 är i privat ägo, medan fastigheten Tegen 4 är i kommunal ägo, del av den sistnämnda kommer att förvärfvas mot ersättning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	För området gäller ”Översiktsplan Söderköpings kommun. Prioriteringar för hållbar utveckling 2015-2030.”, antagen av Kommunfullmäktige 2015-09-21. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan. 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.
Detaljplaner, förordnanden, strandskydd m.m.	Inom planområdet gäller följande detaljplaner: - Detaljplan för del av Söderköping 3:65 m.fl., lagakraftvunnen 1992-06-04, anger bostadsändamål och vårdboende. - Detaljplan för Söderköping 3:66, Storängen Öst, lagakraftvunnen 2006-03-01, anger bostadsändamål och vårdboende. - Detaljplan för del av Söderköping 3:65, Dalgården, lagakraftvunnen 2007-08-29, anger bostadsändamål och vårdboende.



Beslut om planbesked för fastigheten Söderköping
3:65 m. fl. fattades av Samhällsbyggnadsnämnden/
Bygg- och miljönämnden 2016-02-02 § 10.



Figur 3: Planlägeskartan med ungefärlig yttre planområdesgräns markerad med svart färg.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt Riksantikvarieämbetets hemsida finns inga fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Den som exploaterar ett område skall se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helt 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.



Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning har genomförts 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. Checklista finns längst bak i planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Inga områden inom planområdet är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet. Marken består till största del av gräsbelagda ytor med högre uppvuxen vegetation och yngre barrträd centralt inom planområdet. De yngre barrträden bedöms inte vara av bevarandevärd karaktär.



Figur 4: Befintlig vegetation inom planområdet där vårdboendet "Dalgården" skymtas i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av HGB Hylanders Geo-byrå AB, daterad 1991-04-16. Ytan där de nya flerbostadshusen planeras består av lös lera. Inom området föreslås pålning samt att begränsa



uppfyllnadshöjderna, utredningen visar att byggnation är möjligt ur en geoteknisk synvinkel.

Enligt uppgifter från kartdatabasen tillhandahållen av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glacial lera.



Figur 4: Urklipp från SGU med de planerade flerbostadshusens ungefärliga placering markerat.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Trafikrummet blir inte slutet av omgivande högre bebyggelse vilket ligger till grund för bedömningen att miljö kvalitetsnormen för luft inte överskrids.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen uppgift om förorenad mark. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.

Radon

Det finns ingen uppgift om radon i området.

Störningar (buller, lukt m.m.)

En bullerutredning har arbetats fram inom ramen för detaljplan, *Trafikbuller Storängen 3:65 m.fl. Tyrens 2017-09-21*. Resultatet från beräkningarna med de nya vägarna och en större trafikmängd visar att ekvivalent ljudnivå och maximal ljudtrycksnivå ökar. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad samt uteplats uppfylls. Riktvärdet för maximal ljudtrycksnivå överskrids på två av de planerade flerbostadshusen. Redovisade värden innebär att eventuell uteplats bör placeras på en sida av fasaden där ekvivalent ljudtrycksnivå inte överskrider 50 decibel och maximal ljudtrycksnivå



70 decibel. Alternativt kan en gemensam uteplats anordnas.

Risk och säkerhet

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte innebär några negativa konsekvenser gällande risk och säkerhet.

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär att tre nya flerbostadshus om cirka 18 lägenheter per byggnad uppförs. Totalt skapas cirka 55 nya lägenheter. Det medför ny kvarterstruktur och gårdsbildning med iordningställande av gångstråk och planteringar med mera.

Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens arkitektur. Omgivande arkitektur i det här fallet innebär att de främst ska ha liknande formspråk som de 3 befintliga vita flerbostadshusen som exploatören tidigare uppfört. På plankartan regleras de tillkommande byggnaderna till 5 våningar.



Figur 5: På bilden illustreras de tre vita befintliga flerbostadshusen, öster i bild syns ungefärlig placering på de tre tillkommande flerbostadshusen. Källa: Tyréns markplaneringsplan.

Offentlig service

Offentlig service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Det avser ett LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionsnedsatta), en skola, en förskola samt ett vårdboende som ingår i planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Söderköpings



stadskärna är beläget cirka en kilometer ifrån planområdet, där finns en mängd kommersiell service.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

Närområdet är av blandad karaktär och upplåtna under olika årtionden. Planförslagets byggnader är gestaltningsmässigt lika de tre byggnader som exploatören tidigare upplåtit inom området och kan för variationens skull färgsättas i annan kulör än de tidigare. Komplementbyggnader bör ur flera perspektiv anläggas med sedumtak. Eftersom byggnaderna hamnar lägre än huvudbyggnaderna och taken kommer synas ger det en grönt inslag i de hårdgjorda gårdsmiljöerna/ parkeringsytorna samt att de är bra ur en dagvattensynpunkt.

Tillgänglighet

Utformning och placering av entréer, avfallshantering med mera ska utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras vidare i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till friytor finns förutom på tomtmark även i nära anslutning väster om planområdet i Kullborg där en lekplats finns. Söder om planområdet finns naturområden med motionsspår samt ett utomhusgym.

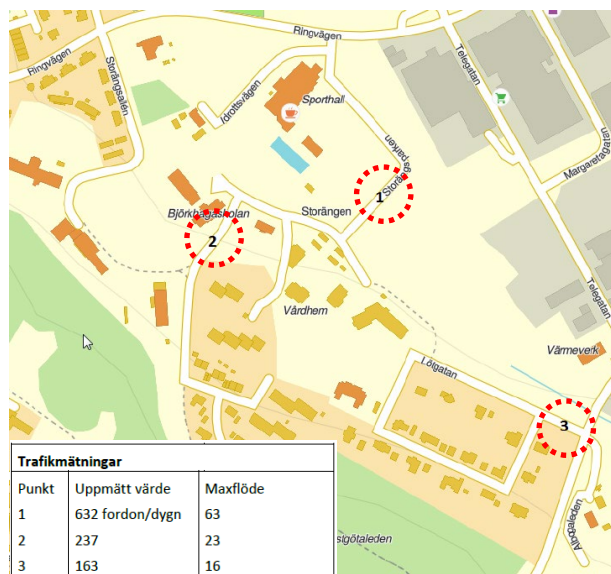
Gator och trafik

Gatunät

En förprojektering samt skriften *Trafikkompletteringar förprojektering Storängen* har genomförts, Tyréns 2017-01-24. Förprojekteringen visar hur den nya gatustrukturen kommer att utformas. Bland annat knyts Lötgatan och Storängsparken ihop via anläggande av ny lokalgata inom planområdet, i den södra och nordöstra delen. Därutöver tillkommer nya gång- och cykelvägar. Förprojekteringen är utformad för att inte inkräkta på befintliga fastighetsgränser och för att kunna ansluta till befintliga gator. Förprojekteringen bedöms vara tillräcklig för den mängd trafik som ska passera och för att bil och lastbil ska kunna mötas.



PM- Trafik – kompletteringar förprojektering Storängen, Tyréns 2016-11-29 redogör resonemang kring uppmätta trafikflöden, hur de bedöms påverkas av den nya lösningen där Storängsparken kopplas ihop med Lötgatan i två punkter samt den nya exploateringen om 55 lägenheter.



Figur 6: Bilden är ett urklipp från "PM- Trafik – kompletteringar Storängen, Tyréns, 2016-11-29." De tre inringade röda markeringarna motsvarar de 3 mätningpunkterna i tabellen ovan.

Trafikverkets alstringsverktyg för cirka 55 nya lägenheter, centralt i kommunens huvudort påvisar cirka 60 fordon per dygn som ska tas hänsyn till i vidare fördelning av flöden i det nya vägnätet för området. Sammantaget skulle det innebära att cirka 850 fordon kommer röra sig i området på ett dygn och 85 fordon i maxtimmen, det motsvarar mätpunkt 1 och 2 i figur 6 ovan inklusive fordonsalstringen för de nya lägenheterna.

Av antaganden som görs i rapporten innebär det att bedömt flöde i mätpunkt 1 och 3 blir cirka 430 fordon/dygn efter att nya anslutningar och lägenheter har byggts ut. Det motsvarar cirka 43 fordon i maxtimmen i respektive punkt.

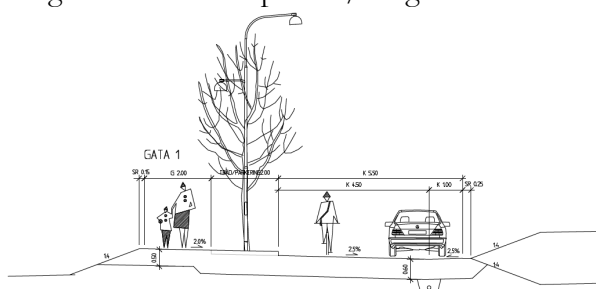
Den nya trafiklösningen innebär att belastningen minskar på Storängsparken och att en ökad trafik

kommer genereras på Lötgatan, trafiksituationen i sin helhet fördelas däremot mer jämt inom området. Föreslagen lösning bedöms leda till att transporter av sopor och varor till kommersiell service i området kan köra runt området och undviker att backa. Samma princip bedöms även gälla hämtning och lämning av barn vid skolan och förskolan i området.

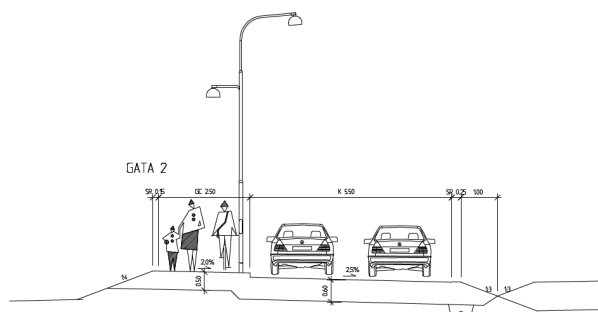
Till en början rekommenderas fritt vägval.
Lösningen kan efter hand utvärderas och om
behov finns kan gatorna eventuellt regleras
avseende körriktning och skyltning med mera.

Gång- och cykeltrafik

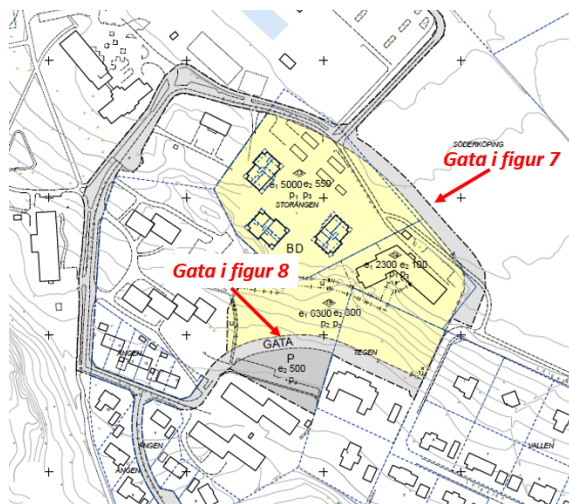
Sepererad gång och cykelväg anläggs vid den nya lokalgatan vid Storängsparken/Lötgatan i norr. En trädkantad sepererad gångbana och cykel i blandtrafik anläggs vid den tillkommande södra lokalgatan vid Storängsparken/Lötgatan.



Figur 7: Sektion över ny lokalgata med separerad gångbana och cykel i blandtrafik, ny lokalgata i den södra delen av planområdet vid Lötgatan/ Storängsparken



Figur 8: *Sektion över ny lokalgata med separerad gång- och cykelväg, ny lokalgata i norra delen av planområdet vid Storingsparken/Lötgatan.*



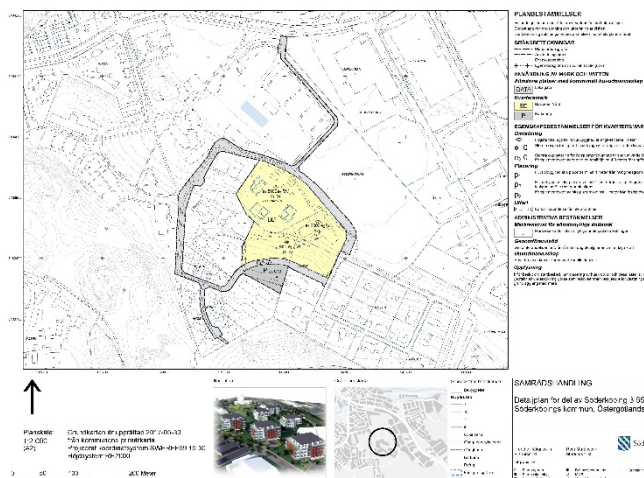
Figur 9: Urklipp från plankartan med förklaring av placering av nya gator.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats är belägen vid Söderköpings resecentrum, cirka 1 kilometer från planområdet.

Parkering, angöring, utfart

Planområdet angörs via Storängsparken eller Lötgatan. Parkeringsnormen för bilar är en parkeringsplats/lägenhet och därtill även besöksparkeringar. Även cykelparkering ska ordnas inom fastigheterna. Bostädernas parkeringsbehov kommer att lösas inom kvartersmark. I samband med ny byggnation kommer 68 nya parkeringsplatser att tillkomma. Parkeringsytan markeras med "P" i enlighet med plankartan nedan. Utöver anordnade parkeringsplatser inom "P" och inom kvartersmarken kommer 6 stycken allmänna parkeringsplatser att anläggas utmed den nya lokalgatan söder i kartbilden nedan.



Figur 10: Plankartan enligt planförslaget.

Angöring till de nya bostäderna föreslås ske från den tillkommande södra lokalgatan mellan Storängsparken/Lötgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i Storängsparken.

Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet bör så långt möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.

En dagvattenutredning har arbetats fram, *Dagvattenutredning i Storängen Söderköpings kommun*, Tyréns, 2017-01-06. Utredningen föreslår ett fördröjningsmagasin i den östra delen samt eventuellt krossdiken och uppsamlade dike som leder till magasinet. Med föreslagna åtgärder begränsas utflödet från området efter exploatering till en sådan nivå som motsvarar dagens utflöde. Föreslagen lösning kommer att genomföras under utbyggnaden av området.

Storån (VISS ID: SE648385-152899) utgör recipient för områdets dagvatten. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är miljökvalitetsnormerna för Storån senast fastställda av Länsstyrelsen 2010-01-12. Dessa



klassades då till "God ekologisk status 2021" och "Måttlig kemisk ytvattenstatus". Den ekologiska statusen har bedömts till "måttlig" medan den kemiska statusen bedömts till "uppnår ej god".

Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för Storån.

Värme

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet.

El, tele och bredband

Ledningar för el, tele och bredband finns att ansluta till.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter. En sopstation för den nya bebyggelsen anläggs inom den tillkommande parkeringsytan i den södra delen av planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

En gräsbelagd yta som idag kan uppfattas som allmän tas i anspråk för nya byggnader och får en ny gårdsbildning.

Barnperspektivet

Någon lekutrustning föreslås inte inom planområdet, dock finns plats för lek i närbelägna Albogaskogen söder om planområdet och en lekplats vid Kullborg väster om planområdet.



Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om Start-PM: 2016-11-29

Samråd: 2017-05-31 – 2017-06-15

Beslut om granskning: 2017-10-14

Granskning: 2017-11-28 – 2017-12-12

Antagen: SBN 2018-03-06 §12

Laga kraft: 2019-03-22

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Allmän plats omfattar allmänna anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker med mera.

Med huvudman för allmän plats avses den som ansvarar för och bekostar anläggandet samt sköter drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Plan och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt.

Planförslaget anger att kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Delar av det befintliga gatunätet (Storängsparken) inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet upphävde 2009, på kommunens begäran, anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen och därmed övertog kommunen driften för gatorna i området. Enligt den nya detaljplanen ska dessa gator få kommunalt huvudmannaskap, marken ska överföras till kommunens ägo.



*Huvudmannaskap för vatten och
avlopp*

Kommunens VA-kontor är huvudman för de allmänna vatten och avloppsanläggningarna inom planområdet.

VA-serviser byggs ut av kommunen och bekostas av Gunnar Gunnarsson Fastighets AB (nedan kallad exploatören) enligt vid tiden för anslutning gällande VA-taxa.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

El, tele med mera

E.on elnät Sverige AB är huvudman för elnätet. E.on värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

SörpNet (opto) har befintliga ledningar inom området.

Samtliga ledningsägare finns i eller i direkt närhet till planområdet. Exploatören ansvarar för att överenskomma med respektive ledningsägare om anslutning av den nya bebyggelsen.

Kvartersmark

Inom fastigheten Storängen 1 finns tre flerbostadshus med ett antal ägarlägenhetsfastigheter (fastigheterna Storängen 2-41).

Inom Storängen 1 utökas byggrätt för huvudbyggnaderna för att kunna glasa in balkonger, samt utökad byggrätt för komplementbyggnader för att kunna uppföra ytterligare carports. Fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen inom området svarar för genomförandet.

Exploatören (Gunnar Gunnarsson Fastighets AB) svarar för byggnation av nya hus och anläggningar inom kvartersmark på fastigheten Söderköping 3:65 samt inom den del av den kommunägda fastigheten Tegen 4 som ska överföras till exploatörens fastighet Söderköping 3:65.



Avtal

Planavtal

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal som är tecknat mellan kommunen och exploatören. Exploatören svarar för hela plantkostnaden även för de åtgärder som ska utföras inom Storängen 1.

Föravtal

Mellan kommunen och exploatören finns ett föravtal tecknat. Föravtalet anger förutsättningarna för kommande exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet anger villkoren och ansvaret för detaljplanens genomförande samt parternas ekonomiska åtaganden.

I exploateringsavtalet kommer bland annat följande att regleras:

- Fastighetsbildningsfrågor
- Anslutning av vatten och avlopp samt annan teknisk infrastruktur
- Dagvattenhantering
- Eventuell flytt av befintliga ledningar
- Marköverföringar (se ytterligare information under "Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser" nedan)
- Samordning mellan kommunens utbyggnad av allmän plats och exploatörens utbyggnad av kvartersmark

Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat innan granskning av detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas av kommunen.



*Avtal angående markregleringar
för allmän plats*

Den mark som ska utgöra allmän plats ska överföras till kommunen, se ytterligare information samt karta under "Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser" nedan.

Kommen ska teckna avtal avseende marköverföring för allmän plats med Gunnar Gunnarssons Fastighets AB (ägare till fastigheterna Söderköping 3:65 och Storgängen 1).

Storängens samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningarna Storängen GA 1-4 inom fastigheten Storängen 1. Storängen GA:2 upptar hela fastigheten Storängen 1:s yta och avser markanläggningar, carport, soprum med mera.

*Befintliga servitut och
ledningsrätter*

Inom planområdet finns flera official- och avtalsservitut samt ledningsrätter, de flesta har koppling till byggnationen inom Storängen 1. Nedan redogörs för de servitut som påverkas av planläggningen eller kommande byggnation, övriga servitut inom området redovisas i fastighetsförteckningen.

Typ av rättighet Aktbeteckning	Ändamål	Till förmån för	Kommentar
Official servitut 0582-09/27	Gator med vändplan samt vatten-, spill- och dagvattenledningar.	Till förmån för: Söderköping 3:37, Söderköpings Kommun Belastar: Söderköping 3:65	Servitutet avser mark inom lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Servituten kan tas bort i och med att marken får kommunalt huvudmannaskap och marken ska överföras till kommunen.

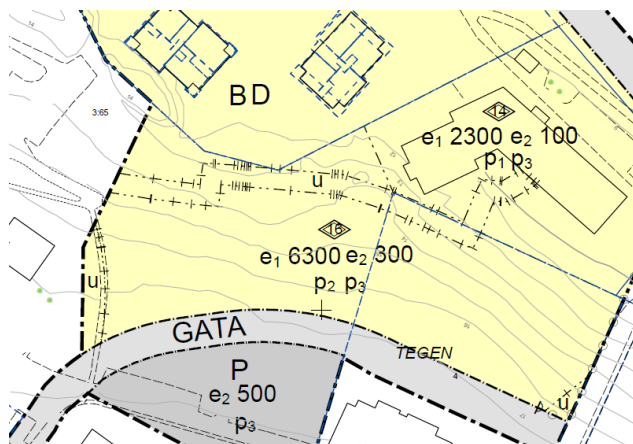


Avtalsservitut 0582IM - 05/444 20.1	Väg	Till förmån för: Söderköping 3:63, Söderköping s Kommun Belastar: Storängen 1 Söderköping 3:65	Detta servitut kan upphöra i och med att gatan blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
Avtalsservitut 0582IM - 06/391 9.1	Väg	Till förmån för: Söderköping 3:63, Söderköping s Kommun Belastar: Storängen 1 Söderköping 3:65	Detta servitut kan upphöra i och med att gatan blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap..
Ledningsrätt 0582- 91/75.1	Vatten och avlopp	Till förmån för: Söderköping 3:37 Söderköping s Kommun Belastar: Tegen 4	Bedömningen är att ledningarna för vatten och avlopp kan ligga kvar i befintligt läge. Hänsyn ska tas vid anläggande av väg.

*Tillkommande ledningsrätter och
servitut*

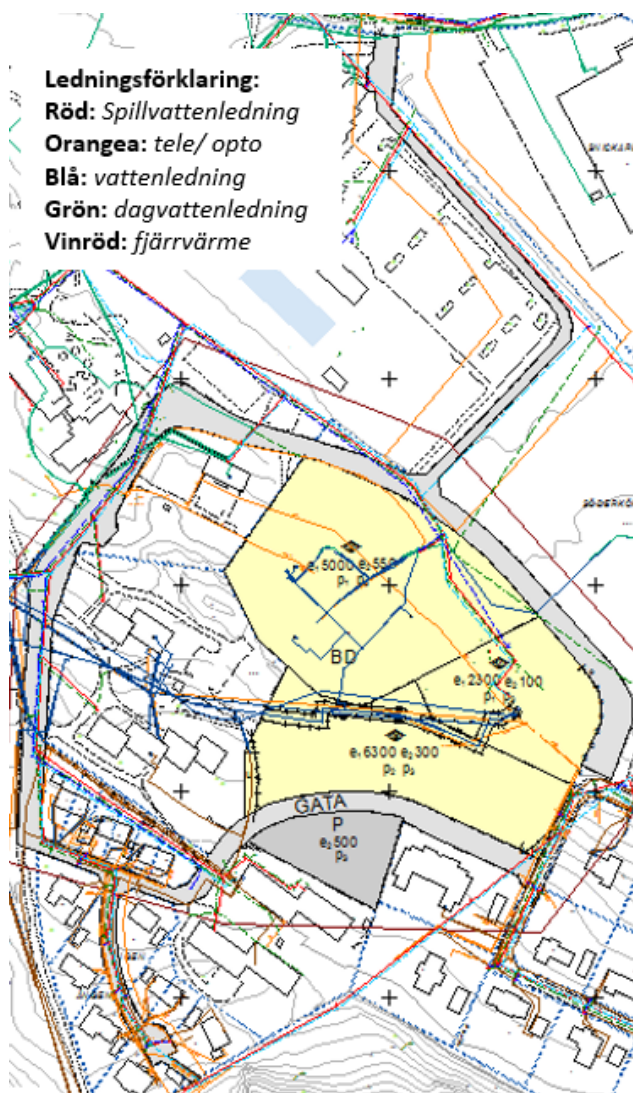
Nedan visas befintliga ledningar inom området. I
dagsläget saknas rättigheter för många av
ledningarna inom kvartersmark. Respektive
ledningsägare är ansvariga för att upprätta servitut
eller ansöka om ledningsrätt inom redan
exploaterade fastigheter.

För den nya exploateringen ska nya ledningsrätter
eller servitut bildas för ledningar vid kommande
avstyckning av fastigheter. I detaljplanen avsätts
markreservat (u-områden) för befintliga ledningar.



Figur 11: Kartan visar markreservat (u-områden).
Plankarta från samrådet.

Enligt de skisser på den nya bebyggelsen som fanns framtagna till samrådet finns det en konflikt mellan fjärrvärmeledning och tänkt placering av det västra huset. Befintlig infrastruktur för fjärrvärme finns i området, E.ON Energilösningar har tecknat servitutsavtal med fastighetsägaren. E.ON Energilösningar och fastighetsägaren har kommit överens om omläggning av del av ledningen som berörs av den byggnad som ska uppföras längst västerut varför u-området inte införs på plankartan.



Figur 12: Kartan visar befintliga ledningar inom området.

Vid utbyggnaden av GATA kan slänter komma att anläggas inom kvartersmark, för detta ska så kallade släntavtal tecknas mellan kommunen, exploatören och den privata fastighetsägaren.

Avtal med ledningsägarna

Om befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas ska fastighetsägaren träffa nödvändiga avtal med ledningsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av statliga lantmäteriet efter ansökan om åtgärd.

Ersättningar för marköverföringar och bildande av servitut eller ledningsrätt, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Om parterna inte kommer överens kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättningen i lantmäteriförrättningen.

*Fastighetsrättsliga konsekvenser redovisat
per fastighet inom planområdet:*



Figur 13: Karta över fastighetsregleringar som krävs i och med genomförande av detaljplanen.

Storängen 1 och Storängen GA:2

Storängen 1, ägare: Gunnar Gunnarsson Fastighets
AB

Storängen GA:2: deltagande fastigheter:
ägarlägenhetsfastigheterna Storängen 2-41.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av
Storängens samfällighetsförening.

Cirka 670 kvm mark (figur 2) ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Storängen 1 till den kommunägda fastigheten Söderköping 3:37. Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra allmän plats (LOKALGATA).



Cirka 245 kvm mark (figur 1) bör genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Storängen 1 till den kommunägda fastigheten Söderköping 3:37. Marken är avskild från Storängen 1 genom LOKALGATA och kommer troligen inte nyttjas av de boende.

Gemensamhetsanläggningen Storängen GA:2 upptar hela fastigheten Storängen 1:s yta och avser markanläggningar, carport, soprum med mera. I samband med ovan beskriven marköverföring ska en omprövning ske av gemensamhetsanläggningen Storängen GA:2 så att den del av anläggningen som utgör allmän plats utgår.

Söderköping 3:65

Ägare: Gunnar Gunnarsson Fastighets AB

Cirka 2 800 kvm mark (figur 3 och 7) ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Söderköping 3:65 till den kommunägda fastigheten Söderköping 3:37. Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra allmän plats (LOKALGATA).

Cirka 2850 kvm mark (figur 5) ska genom fastighetsreglering överföras från den kommunägda fastigheten Tegen 4 till fastigheten Söderköping 3:65. Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra kvartersmark för bostadsbebyggelse.

Nya lägenheter inom Söderköping 3:65

Exploatören (Gunnar Gunnarsson Fastighets AB) planerar att bygga tre flerbostadshus inom området, upplåtelseformen är inte bestämd.

Tegen 4

Ägare: Söderköpings kommun

Cirka 2 850 kvm mark (figur 5) ska genom fastighetsreglering överföras från den fastigheten Tegen 4 till fastigheten Söderköping 3:65. Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra kvartersmark för bostadsbebyggelse.



Cirka 800 kvm mark (figur 6) ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Tegen 4 till den kommunägda fastigheten Söderköping 3:37. Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra allmän plats (LOKALGATA).

Söderköping 3:37

Ägare: Söderköpings kommun

Från fastigheterna Storängen 1, Söderköping 3:65 och Tegen 4 ska mark överföras till fastigheten Söderköping 3:37.

Marken som överförs ska i den nya detaljplanen utgöra allmän plats (LOKALGATA).

Arealer och karta, se beskrivning ovan.

Gemensambetsanläggningar

Omprövning av gemensambetsanläggningen Storängen GA:2 ska ske i samband med marköverföring från fastigheten Storängen 1 till den kommunägda fastigheten Söderköping 3:37, se beskrivning under "Storängen 1 och Storängen GA:2" ovan.

Om området för de ny bostäderna ska bilda mer än en fastighet bör en gemensambetsanläggning bildas för gemensam parkering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Exploatören (Gunnar Gunnarsson Fastighets AB) svarar för att bygga nya hus och andra anläggningar, bland annat parkering, inom sin fastighet Söderköping 3:65.

I det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören regleras ansvar och kostnader för de åtgärder som behövs för



genomförandet av bebyggelsen inom detaljplaneområdet.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljningen av del av fastigheten Tegen 4 som ska säljas till exploatören.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Detaljplanens genomförande kräver utbyggnad av ny allmän plats. Det avser nya lokalgator, se ytterligare beskrivning under "Gator och trafik" på sidan 9.

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen uppskattas till cirka 5,8 miljoner kronor. Kostnaden innefattar band annat utbyggnad av allmän plats, kostnader för lantmåteriförrättning och ersättning för inlösen allmän platsmark. Kostnaderna ska finansieras genom intäkter från markförsäljningen, från gatukostnadsbidrag som belastar exploatören samt investeringsmedel från kommunstyrelsen.

Vatten och avlopp

Kostnader för utbyggnad av det allmänna vatten och avlopps nätet finansieras genom anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

El och tele med mera

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts under planarbetet

- Dagvattenutredning i Storängen, Tyréns 2017-01-06.
- Trafik- kompletteringar förprojektering Storängen, Tyréns 2017-01-24.



Konsekvenser av planens genomförande

Avvikelse från ÖP

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Den planerade markanvändningen bedöms inte medföra någon konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Detaljplanen kommer lokalt inte medföra att någon miljökvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några betydande sociala konsekvenser. Allmänhetens tillgång till området säkras genom att kommunen är huvudman för gatumark inom planområdet. Området ska vara tillgängligt även för de med nedsatt rörelseförmåga. Utformningen av allmän plats (gata) ska bidra till att platsen upplevs trygg och välskött.

Medverkande tjänstemän

Freddie Håkansson

Planarkitekt

Linda Gustafsson

Plan- och
bygglovschef



Bilagor

1. Checklista behovsbedömning