



# Samrådsredogörelse

**Tillhörande detaljplan för Norrtull 13 m.fl. (G:a Brandstationen),  
Söderköping, Söderköpings kommun, Östergötlands län**



## 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 136 synpunkter från sakägare och remissinstanser. Cirka 126 av synpunkterna kom från allmänheten, en del av synpunktsinlämnarna har inkommit med synpunkter vid ett flertal tillfällen.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 12 september 2022 och 4 oktober 2022. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Affischer hängdes även i trapphusen för de flerbostadshus som ligger inom de fastigheter som är bedömda som sakägare.

Planen kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och fanns utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt Stinsen. En informationsskylt om samrådet fanns utställd på plats vid planområdet. På efterfrågan annonserades även förslaget på Söderköpings kommun officiella facebook-sida.

Allmänt samrådsmöte hölls den 2022-09-19, klockan 16:00 – 18:00, i Aulan i kommunhuset, Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under mötet kom cirka 15 – 20 personer och diskuterade förslaget i två mindre grupper. De frågor som uppkom var behovet av skolor och förskolor samt äldreboende i Söderköping innerstad samt höjden och exploateringsgraden på föreslagen ny byggnation. Vi diskuterade även om planförslaget följer Stadsmiljöplanen för Söderköpings innerstad samt påverkan på grannar utifrån att planförslaget innebär att bostäder kan byggas i form av skuggpåverkan, insyn och sättningsproblematik när det byggs. Under samrådstiden har det även kommit in frågor som samrådstiden, sakägarkretsen och val av förfarande.



## 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

- Teknisk anläggning har preciserats till transformatorstation och nockhöjd angivits
- Intervall av takbestämmelse har införts
- Nockhöjdbestämmelser för Norrtull 13 och del av Söderköping 2:84 har justerats
- Planbestämmelser om hårdgjord yta har justerats
- Bestämmelse om exploateringsgrad har ändrats utifrån egenskapsområden inom del av planområdet
- Bestämmelse om villkor för startbesked har uppdaterats
- Färgbestämmelse har uppdaterats
- Bestämmelse om att upphäva tomtindelningar utanför planområdet har tagits bort

### Planbeskrivning

- Planen prövas med utökat förfarande
- Kapitlet Gestaltning och kulturvärden har reviderats med bedömning om bebyggelsestruktur och alternativa bebyggelsealternativ
- Förtydligande om planens förenlighet med översiktsplanen
- Sammanfattning och syfte har uppdaterats

### Tillhörande planhandlingar

- Revidering av Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Revidering av PM geoteknik
- Revidering av miljöteknisk markundersökning
- Revidering av skuggstudie
- Ny utredning: Siktlinjer till följd av föreslagen ny bebyggelse
- Ny utredning: Inventering av trädrad i Söderköping 2023



## Synpunkter inkomna under samrådet

Under samrådstiden har det kommit in ungefär 133 yttranden varav 123 var från allmänheten.

### Statliga verk, företag och intresseorganisationer

|                                  | Inkom datum                | Synpunkt |
|----------------------------------|----------------------------|----------|
| Länsstyrelsen                    | 2022-10-26                 | Ja       |
| Lantmäteriet                     | 2022-09-15                 | Ja       |
| Skanova (Telia Company) AB       | 2022-09-13 &<br>2022-09-28 | Nej      |
| Vattenfall Eldistribution AB     | 2022-09-15                 | Nej      |
| Räddningstjänsten Östra Götaland | 2022-09-22                 | Ja       |
| E.ON Energiinfrastruktur AB      | 2022-09-23                 | Ja       |
| E.ON Energidistribution AB       | 2022-09-23                 | Ja       |
| Statens Geotekniska Institut     | 2022-09-29                 | Ja       |

### Kommunala instanser

|                    |            |    |
|--------------------|------------|----|
| Miljökontoret      | 2022-10-03 | Ja |
| Planerare/utredare | 2022-10-04 | Ja |

På grund av den mängd synpunkter som har kommit in har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en sammanfattning av yttrandena i ämneskategorier. Strukturen är följande:

- Bygg gärna här men...
- Jag säger nej till det här förslaget
- Dialog om planförslaget
- Jag anser att jag är sakägare
- Efterfrågan av utökat förfarande
- Kulturmiljön
- Ekonomiska frågor
  - o Värdet på min fasighet påverkas
  - o Försäljning av mark
  - o Resurshållning av allmänna tillgångar
  - o Näringslivet påverkas negativt
- Planförslaget och dess bestämmelser
  - o Reglering på plankartan för ny bebyggelse
  - o Placering av komplementbyggnader
  - o Förslaget avviker från gällande detaljplan



- Insyn och solpåverkan
- Ökad användning av gatunätet
  - Trafik
  - Parkering
  - Buller
- Markförhållanden
  - Grundläggning
  - Dagvatten och kulvertering av Lillån
- Övrigt
  - Förskola

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden skrivs i *kursiverat* nedanför yttrandet. De som har svarat ”ingen erinran” eller liknande redovisas enbart i tabellen ovan. Personnamn eller identifierande information anges inte.

### Statliga verk, företag och intresseorganisationer

Här redovisas synpunkter som inkommit till kommunen från remissinstanser.

### Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning, kungörelse samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Norrtull 13 och 19 och del av Söderköping 2:84. Planen medger även uppförande av centrumverksamhet, till exempel kontor, service, butiker, restaurang med mera. Ytterligare ett syfte är att upphäva tomtindelningarna för Norrtull 2, 13, 16, 18, 21, 22, 23, 24 och 25 samt Norrtull 19 och 20.

Planområdet ligger i centrala Söderköping tätort och omfattar cirka 6 800 kvadratmeter av fastigheterna Norrtull 13, Norrtull 19 och del av Söderköping 2:84. Planområdet avgränsas av gatorna Ågatan, Bergsvägen och Breda gränd, samt övriga privata fastigheter inom kvarteret Norrtull. Hela planområdet ägs av Söderköpings kommun.

Planområdet omfattas av två gällande översiktsplaner: Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015–2030, antagen 2015 och fördjupad översiktsplan för Söderköping stad, antagen 2018. Den fördjupade översiktsplanen anger att området för detaljplanen ska utvecklas med bostadsändmål.

Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Planen handläggs med standardförfarande.

Kommun gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.



### Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positiv på att kommunen tar fram en detaljplan som vill möjliggöra för nya bostäder och verksamheter och genom den möter upp kommunens behov av nya bostäder och näringslivsutveckling.

Länsstyrelsen bedömer dock, med den bebyggelseutformning som föreslås, att planens genomförande inte är förenlig med riksintresset Söderköpings stad och kan innebära påtaglig skada. Den föreslagna högre byggnaden skulle innebära en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden och en skalförskjutning som inte harmonierar med den riksintresseförklarade bebyggelsemiljön som karaktäriseras av småskalighet.

Länsstyrelsen bedömer att ny bebyggelse kan uppföras inom det berörda området men planen behöver omarbetas med sikte på att få en bebyggelse som ger mindre påverkan på stadsbilden och som på ett tydligare sätt blir anpassat till den befintliga bebyggelsens karaktär. Länsstyrelsen föreslår att planen studeras vidare med stöd av en MKB, som belyser olika alternativa sätt att bebygga området. Även påverkan på befintliga trädmiljöer med biotopskydd samt utförandet av marksaneringsåtgärder kan behöva studeras i en MKB.

### Bedömning enligt kap 11 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

### Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, 3 kap 6§ MB, Söderköping [E66]. Enligt värdebeskrivningen syftar riksintresset till att säkerställa värden kopplade till Söderköpings stadsbild som småstad belägen vid en uppgrundad havsvik och betydelsefull vattenled, som i planmönster, dominerande kyrkobyggnader och bebyggelsekaraktär ger en bild av en av hög- och senmedeltidens viktigaste städer. Som uttryck för riksintresset anges ”Det i stort sett oförändrade medeltida gatunätet, den äldre tomtstrukturen, kyrkorna och deras dominerande roll i stadsbilden samt medeltida profanbyggnader, källare och andra lämningar. Den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse med gårdar och ekonomibygnader. Stadens siluett och kontakten med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet.”

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planområdets nuvarande bebyggelse inte utgör sådana, för riksintresset, värdebärande byggnader att de måste bevaras. Däremot ifrågasätter Länsstyrelsen inriktningen för den nya bebyggelse som föreslås tillföras. Den föreslagna större byggnaden skulle, enligt Länsstyrelsens uppfattning, innebära en kraftig skalförskjutning i förhållande till närliggande befintlig bebyggelse och byggnadens placering inom kvarteret samspelar inte på ett lämpligt sätt med övriga kvarterets struktur. Dessutom påverkas stads- och landskapsbilden negativt. För att planen ska kunna godtas måste större hänsyn tas i fråga om den nya bebyggelsens skala, volym och byggnadshöjd. Det är därför mycket viktigt att kommunen analyserar förändringar av stadsmiljön i en stads- och



landskapsanalys. I analysen kan kommunen dra slutsatser om vilka generella stadsmiljövärden som är viktiga - för staden, kvarteret och närområdet - att bygga vidare på i planeringen. Principerna för mötet mellan gatumark, kvarter och gårdsmiljöer är här viktiga att ta fasta på. Analysen behöver även inkludera perspektiv, siktlinje- och volymstudier för att synliggöra hur stadens siluett påverkas och tydligt redovisa den nya bebyggelsens förhållande till sin omgivning. Stads- och landskapsstudien behöver visualiseringar från några utblickspunkter i staden.

För att slutligt bedöma planens påverkan på riksintresset såväl som områdets generella stadsmiljövärden behöver studien också göras med alternativa bebyggelseförslag. Länsstyrelsen anser att denna studie bör göras inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Länsstyrelsen bedömer att det kulturmiljöunderlag som kommunen har tagit fram under planarbetet utgör en bra utgångspunkt för ovan nämnda studier av alternativa sätt till bebyggelseförändringar inom kvarteret.

Planområdet ligger även i direkt anslutning till riksintresset Göta kanal [E9], med motiveringen; Kommunikationsmiljö med landets främsta kanalmiljö (utförd 1810-32), av stor teknikhistorisk betydelse och med dominerande läge i omgivande landskap. Kommunen bör även inkludera detta riksintresse i sin avvägning vad gäller förändring av landskapsbilden.

### Miljö kvalitetsnormer

#### Vatten

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning, att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kommer att försämrats till följd av planförslaget med förslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen understryker vikten av att föreslagna dagvattenlösningar iordningställas inom ramen för genomförandet av detaljplanen. Det är bra att andelen hårdgjord mark inom tomtmarken har reglerats med planbestämmelser.

Länsstyrelsen påminner om att till granskningen behöver planbeskrivningens redogörelse av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten belysa även risken för påverkan på den underliggande grundvattenförekomsten. Frågan behandlas i dagvattenutredningen men bör framgå även i planhandlingarna.

### Hälsa och säkerhet

#### Buller

Bullerutredningens beräkningar visar att det finns förutsättningar att inom planområdet fritt planera bostäder som uppfyller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Beräkningarna visar således att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, innehålls vid samtliga fasader. Genom medveten placering av uteplatser kan även riktvärdena för uteplatser klaras. Länsstyrelsen har inget att erinra mot hur bullerfrågan har beaktats i sak men påpekar att områdets förväntade påverkan av trafikbuller ska framgå av



planbeskrivningen. Det är inte tillräckligt att hänvisa till en genomförd bullerutredning.

#### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Utredningen visar att det föreligger ett saneringsbehov beroende på metaller i fyllnadsmassor och en påträffad petroleumförorening. Vidare har halter av PFAS noterats i grundvattnet inom området.

Länsstyrelsen bedömer att kommunens planerade åtgärder är ändamålsenliga och nödvändiga. Några av de planerade åtgärderna att särskilt uppmärksamma är;

- avgränsning av petroleumföroreningen och dess orsak,
- utreda vidare den PFAS-halt som har noterats i jord och grundvatten, för att säkerställa att det inte föreligger risker förknippat med exponering och/eller spridning.
- genomföra ytterligare provtagningar för att få en mer heltäckande bild av föroreningarna i planområdet. Generellt sett ger tätare provtagning en mer kostnadseffektiv sanering.

#### Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

##### Geoteknik

SGI har yttrat sig i samrådet avseende på geotekniska risker behöver beaktas i fortsatta planeringen samt att avsikten med rekommenderad grundläggning behöver förtydligas i planbeskrivningen.

##### Översvämning vid höga flöden, skyfall

Länsstyrelsen bedömer att planen belyser frågor om dagvattenflöden och översvämningssrisker vid skyfall på ett bra sätt. Det är också bra att nödvändiga åtgärder säkerställs med planbestämmelser. Inför granskningen skulle det vara till fördel om planen konkretiserar vilka av de redovisade fördröjningsteknikerna som ska användas.

##### Allmänt och rådgivande

##### Planformalia

Länsstyrelsen anser att utökat förfarande ska tillämpas då planen inte uppfyller kriterierna i 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

##### Överensstämmer med ÖP

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med den mark- och vattenanvändning som anges i gällande översiktsplan. Länsstyrelsen ställer sig däremot frågande till om planförslaget stämmer överens med översiktsplanernas vägledande text gällande inriktningen för bebyggelseförändringar inom riksintresset för



kulturmiljövård både i den kommunövergripande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad. Länsstyrelsen menar att detta borde tydliggöras i planbeskrivningen eller i annat fall använda sig av tidigare ställningstagande i den översiktliga planeringen som rör byggnation inom riksintresset för kulturmiljövårderna.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planen inte kan antas orsaka en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning. Så som framgår ovan anser Länsstyrelsen att den föreslagna bebyggelsens påverkan på stadsbilden och kulturmiljöns riksintresse utgör sådana förändringar som riskerar att orsaka en påtaglig skada på riksintresset och en betydande miljöpåverkan. Detta motiverar att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 4 kap 34§ PBL ska upprättas.

#### Naturvård

Länsstyrelsen tycker det är bra att planbeskrivningen berör grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen kan tydligare förklara hur den genom planförslaget avser bevara och om möjligt stärka grön infrastruktur och ekosystemtjänster i staden.

Av planhandlingarna framgår att längs järnvägspromenaden växer en biotopskyddad allé med 7 lindar som har höga naturvärden och avses bevaras. Länsstyrelsen ser detta som positivt, liksom att en bebyggelsefri zon har markerats på kvartersmarken längsmed allén. Länsstyrelsen ser gärna att trädallén förtydligas ytterligare genom att regleras med särskild planbestämmelse inom gatumarken. Vidare påpekar Länsstyrelsen att det generella biotopskyddet omfattar även trädens rotsystem, så ingen byggnation eller andra markarbeten får ske inom ett avstånd om 15 gånger stammens diameter. Vidare behöver träden skyddas under byggnation och anläggning.

#### Gårdsmiljöer

Länsstyrelsen saknar ett närmare resonemang om hur gårdsmiljöerna ska disponeras med hänsyn till behoven att avsätta tillräckliga utrymmen för friyor, bil- och cykelparkering, dagvattenåtgärder samt skydd av träd m.m. Plangenomförandet skulle underlättas om detta behandlas tydligare i planen, t ex genom att utrymmen för parkering regleras och tydligare visualiseringar görs av hur gårdsmiljöerna är tänkta att disponeras.

#### Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

#### Arkeologi

Under 2020 genomfördes en arkeologisk förundersökning inom planområdet som ligger i norra delen av Söderköpings äldre stadslager (L2010:3508). Förundersökningen uppvisade äldre kulturlager över hela planområdet. De mäktigaste lagren finns i södra delen av Delområde 1 och i



sydöstra delen av Delområde 2, där tjockleken uppgår till strax under och strax över en meter. Här finns även bebyggelsespår från medeltid.

Länsstyrelsen meddelar att en avslutande arkeologisk undersökning ska utföras inom de delar som berörs inom planområdet, innan exploatering utförs.

#### Generella biotopskyddet

Länsstyrelsen noterar att den biotopskyddade trädallén utmed Järnvägspromenaden avses bevaras, vilket Länsstyrelsen ser som positivt. Länsstyrelsen erinrar om att även ingrepp i trädens grenverk eller rotsystem kan kräva biotopskyddsdispens. I det fall sådana ingrepp inte kan undvikas i samband med plangenomförande bör biotopskyddsdispens sökas inom ramen för planarbetet eller senast innan detaljplanen antas.

#### Artskyddsförordningen

Det framgår inte av planbeskrivningen om hålträden inom planområdet utgör livsmiljö för hotade eller fridlysta arter, till exempel fåglar och fladdermöss. Artskyddet bör behandlas i planhandlingarna och vid behov behöver anpassningar göras för att inte strida mot förbuden i artskyddsförordningen. Det kan till exempel handla om hur belysningen utformas. Detta kan även ske som generell naturhänsyn.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förändringar i planförslaget kan göras utifrån den ordinarie planprocessen. Utifrån länsstyrelsens synpunkter om att studera planförslaget med stöd av en MKB gör samhällsbyggnadsförvaltningen tolkningen att syftet handlar om att belysa olika förslag till utformning och att visa processen till hur gällande bebyggelseförslag har tagits fram. I planbeskrivningen redovisar därmed samhällsbyggnadsförvaltningen vilka parametrar som behöver beaktas och hur processen har gått till att landa i gällande bebyggelseförslag.*

*Utifrån de genomförda utredningarna om förslagen bebyggelse som planförslaget medger, samt med de justeringar i planförslaget efter samrådet som skett, gör kommunen bedömningen att det inte blir en påtaglig skada på riksintresset. Undersökning om betydande miljöpåverkan har reviderats med denna bedömning.*

*Kommunens syn på planförslagets förenlighet med gällande översiktsplan har förtydligats i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Antagande kommer ske av kommunfullmäktige.*

*Detaljplanen hanteras nu med utökat förfarande.*

*Länsstyrelsen skriver även att en MKB kan studera påverkan på trädmiljöer och utförande av marksaneringsåtgärder. Trädmiljöerna inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken och vid alla åtgärder som påverkar allén ska länsstyrelsen kontaktas och dispens ges. Planförslaget tar även hänsyn till allén vilket gör att samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att tillräcklig bedömning har skett.*



*Marksaneringsåtgärder hanteras via Miljökontoret i Söderköpings kommun utifrån deras bedömning som tillsynsmyndighet. Det är en process som pågår parallellt med planprocessen och påverkar inte vidare bedömningen än vad som redovisas i planförslaget. Det är positivt att planförslaget medför en marksanering.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med bedömning om grundvattenförekomsten WA11284955.*

*I planbeskrivningen står det vilka fördröjningstekniker för dagvatten som skulle kunna vara lämpliga att tillämpa. Slutgiltig dagvattenlösning hanteras under detaljprojekteringen för byggnation.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats och redovisar beräknade bullervärden för ekvivalent och maximal ljudnivå.*

*Justeringar av geoteknisk utredning har genomförts utifrån SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med hur kommunen avser att grön infrastruktur bibehålls.*

*Kommunen har via Calluna tagit fram en naturvärdesbedömning för trädallén. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken och vid alla åtgärder som påverkar träden ska Länsstyrelsen i Östergötland kontaktas. En upplysning om detta har lagts in på plankartan.*

*Till granskningsskedet har kommunen lagt till planbestämmelse om att prickmarken närmast träden inte får hårdgöras (se b<sub>3</sub>). I övrigt har Calluna inga rekommendationer som kan implementeras i detaljplaneskedet. I och med att området är bebyggt sedan innan och befinner sig i en stadsmiljö gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att trädmiljön inte negativt kommer påverkas av ett genomförande av planförslaget.*

## Lantmäteriet

### BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera



fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

*Övrigt*

#### **KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

*Kommentar: Byggnadshöjd har i planförslaget användes för att reglera komplementbyggnader. Detta har justerats till nockhöjd.*

*Fastighetsgränser har kontrollmätts där det har varit möjligt inför upprättande av planförslaget.*

#### **Räddningstjänsten Östra Götaland**

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagna detaljplan men har en reflektion nedan:

Utrymning via våra bärbara stegar fungerar endast upp till 11 meter till nederkant fönster eller balkongräckets överkant (vanligtvis upp t.o.m. fjärde våningen). På fastigheten Norrtull 13 finns lägenheter även på plan 5 och 6 vilket gör att vår stegbil måste användas i det fall vi ska agera utrymningsväg.

Enligt de illustrationer som finns i planbeskrivningen verkar inte räddningstjänstens stegbil kunna komma in på gården som vetter mot Järnvägspromenaden, detta gäller för Norrtull 13. Man behöver därför lösa utrymningen med att antingen ha genomgående lägenheter alternativt förse huset med så kallat Tr2-trapphus, avskilt trapphus.

*Kommentar: Rekommendationen om Tr2-trapphus skrivs in i planbeskrivningen.*



### E.ON Energiinfrastruktur AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheten. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. E.ON Energiinfrastruktur förutsätter vidare att de byggnader som skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras.

E.ON Energiinfrastruktur vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer att placeras i kommunal mark gäller markavtalet mellan E.ON Energiinfrastruktur och kommunen. Markavtalet ger E.ON Energiinfrastruktur 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 att försälas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

*Kommentar: Ett möte hölls 2021-10-06 med ledningsägare inom planområdet där E.ON med fokus på fjärrvärme fanns representerade. Under detta möte framförde E.ON att de vill ha ledningsrätt för servis som ligger vid nuvarande parkering, hörnet mellan Ågatan och Breda gränd. Detta behov har säkerställts genom ett u-område på plankartan.*

*Övriga ledningsdragningar inom planområdet är kopplade till befintliga byggnader och behöver kopplas ut vid ett genomförande av planförslaget.*

### E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Om mellanspänningskabeln hamnar inom kvartersmark yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte



bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

E.ON noterar att ett E-område är utlagt i plankartan för våran transformatorstation, vilket vi är tacksamma för.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan (transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 -Transformatorstation”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Kommentar: Planlagt område för e-område är 6 x 6 meter enligt tidigare framfört dialog mellan E.ON och kommunen. E-område för tekniska anläggningar ändras till E<sub>1</sub> – Transformatorstation.*

*Ett möte hölls 2021-10-06 med ledningsägare inom planområdet där E.ON för elnätet fann representerade. Det framkom att E.ON ville ha skydd för nätstationen men att den behöver bytas ut. Val av placering för E-område har förankrats med representant från E.ON inför samrådet.*

## **Statens geotekniska institut**

### Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret i planområdet av postglacial finlera med en mäktighet på upp till 50 meters djup. Området är flackt och utan stora nivåskillnader. Närmaste vattendrag återfinns drygt 110 meter nordöst om planområdet.

Enligt genomförda geotekniska utredningar (PM och MUR, Tyréns 2022-03-22) består de ytliga jordlagren av silt, lera, grus och humusjord. Skjuvhållfastheten motsvarar extremt låg till mycket låg relativ hållfasthet ökande hållfasthet på större djup. Enligt SGU:s översiktliga kartering har



planområdet varit täckt av salt- eller brackvatten och det kan förekomma kvicklera inom området.

### Kommunens hantering av geotekniska säkerhetsfrågor

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven vilket gör att det är möjligt att bedöma hur kommunen har hanterat geotekniska säkerhetsfrågor i planen. Kommunen har genomfört en geoteknisk utredning av delar av planområdet och utifrån denna utredning gjort bedömningen att det inte föreligger risk för skred. Vidare beskriver kommunen att lokala stabilitetsrisker kan skapas i samband med schaktarbeten eller fyllningsarbeten vilket ska beaktas innan arbetet utförs. Under rubriken Grundläggning (sidan 21 Planbeskrivningen) rekommenderas borrade kohesionspålår tillkommande geotekniska undersökningar samt provpålning vid genomförande av planen.

### I det fortsatta planarbetet

#### Geotekniska utredningar

Kommunens bedömning av geotekniska säkerhetsfrågor bygger på en utredning som inte täcker hela planområdet. Med anledning av detta behöver kommunen göra en bedömning av den nordöstra plandelen vilket kan göras med stöd av statligt karteringsunderlag. Om resultatet av denna bedömning inte **klart och entydigt** utesluter geotekniska risker ska en detaljerad stabilitetsutredning genomföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Vidare ska alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera), som planen medger kontrolleras i den geotekniska utredningen. Planbeskrivning SGI rekommenderar kommunen att förtydliga syftet med rekommenderad grundläggning (sidan 21 Planbeskrivningen) så att det tydligt framgår **varför det** krävs tillkommande pålning, utredningar och provpålning i anläggningsskedet. Om syftet är att motverka sättningsskador på byggnader och andra anläggningar behöver detta tydligt framgå.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning som omfattar hela planområdet samt att avsikten med rekommenderad grundläggning förtydligas.

*Kommentar: Den geotekniska utredningen har reviderats efter samrådet till följd av SGI:s synpunkt. Tyréns har kollat på övergripande stabilitetskartläggningar för ras och skred och då planområdet inte ingår i några riskområden är*



*bedömningen att det inte föreligger någon stabilitetsrisk. Det finns därmed inte något behov av någon ytterligare stabilitetsutredning.*

*Planbeskrivningen har uppdaterades om varför det krävs tillkommande provpålning och undersökningar i projekteringskedet. Enligt den geotekniska utredningen är marken svårundersökt på grund av de stora jorddjupen. Bedömningen från Söderköpings kommun är att de geotekniska frågorna har hanterats i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet.*

## Kommunala instanser

### Miljökontoret

#### Markföroreningar

På sidan 14 i plan- och genomförandebeskrivningen samt på plankartan bör villkor för startbesked ändras till: Startbesked får inte ges förrän markföroreningar har sanerats. Generellt gäller Naturvårdsverkets krav för Känslig Markanvändning (KM) vid byggnation av bostäder. Det kan dock bli så att platsspecifika riktvärden tillämpas vid saneringen varav det är viktigt att inte låsa fast sig vid KM i villkoret. Platsspecifika riktvärden kan beräknas utifrån en beräkningsmodell som Naturvårdsverket tagit fram. Vilka riktvärden som ska styra saneringen fastställs av tillsynsmyndigheten i beslutet om saneringsanmälan.

På plankartan bör läggas till en upplysning: Innan markarbeten utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas till tillsynsmyndigheten enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998: 899).

I genomförandebeskrivningen på sidan 16 bör ansvaret för sanering läggas till under huvudmannskap och ansvarsfördelning.

Fördjupad miljöteknisk undersökning behöver tas fram i det fortsatta detaljplanarbetet.

#### Radon

Enligt karta från SGU (Statens geologiska undersökning) är det i det aktuella området förhöjd risk för radon. Därav bör radonsäkert byggande tillämpas.

#### Trafikbuller

Enligt trafikbullerutredningen klaras gällande riktvärden för buller vid bostäder. En förutsättning för att riktvärdena för maximala värden vid uteplats mot Ågatan klaras är att maxvärdena inte överskrids mer än 5 gånger per timme mellan kl. 06-22. Beräkning för det saknas.

Miljökontoret anser att om uteplatser mot Ågatan t.ex. i form av balkonger ska tillåtas att uppföras så bör en beräkning som visar att maxvärdena inte överskrids fler än 5 gånger per timme. Beräkningen bör omfatta samtliga våningsplan.



En annan försättning för att klar maxnivåerna för planerad gemensam uteplats för en innegård är att huskroppen kommer att placeras som skydd så som visas i trafikbulerutredningen.

*Kommentar: Planbestämmelse om markföreningar har justerats. Den miljötekniska utredningen har kompletterats angående platsspecifika riktvärden. En fördjupad miljöteknisk utredning ska upphandlas och kommer ske parallellt med granskningen. Men kommer inte finnas tillgänglig under granskningstillfället. Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att frågan inte är avgörande till granskningsskedet.*

*Uppgifter om att anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas till tillsynsmyndigheten står beskrivet i planbeskrivningen. Ansvar för sanering har tillagts under rubriken Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.*

*Planbeskrivningen redovisar att området har höga nivåer av radon och det står beskrivet i genomförandekapitlet (s.22) att radonsäkert byggande är rekommenderat.*

*Utifrån PBL 2 kap. 5 § anser plan- och bygglovskontoret att genomförd bullerutredning bevisar markens lämplighet för bostadsändamål. Vid ett genomförande av planförslaget ska byggherren påvisa att byggnadsverket har de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller, 8 kap 4 §.*

## Planerare/utredare

Angående Järnvägspromenadens trafikföring.

Det är viktigt att studera vidare hur trafiken ska föras på Järnvägspromenaden och till och från anslutande gator så att trafiksäkerheten inte riskerar att sänkas. Idag är in- och utfart inte möjlig till/från Bergsvägen, det sitter en pollare som blockerar. Pollaren sitter där utifrån perspektivet trafiksäkerhet. Oskyddade trafikanter använder det befintliga gång- och cykelstråket Järnvägspromenaden och vidare in i bostadsområdet på Dockgärdet. Ett övergångsställe binder ihop stråket över Bergsvägen. Sikten är något skymd vid Järnvägspromenaden/Bergsvägen. Placering av bostädernas parkeringsplatser inom planområdet är en faktor som påverkar trafikfäringen och som behöver beaktas. Järnvägspromenaden är idag trafikreglerad som gångfartsområde.

*Kommentar: Det framgår i planbeskrivningen att huvudsyftet framgent med Järnvägspromenaden är främst en GC-väg och att det finns en pollare vid Bergsvägen.*

*Planbeskrivningen har uppdaterades med rekommendation om att in- och utfart till Norrtull 13 ska vara från Ågatan för att bibehålla Järnvägspromenaden som ett gångstråk. In- och utfarter till kommunala gator behöver godkännas av kommunen innan de implementeras.*

## Yttranden

### Bygg gärna här men...

Under samrådstiden har det kommit en del positiva synpunkter på planförslaget:



- Jag har tagit del av planerna för ett nytt hus där gamla brandstationen ligger. Jag vill vara väldigt tydlig med att det ser väldigt bra ut. Ni gör helt rätt som planerar på det sättet. Det kommer passa in bra mitt emot "HSB-husen" på tre våningar.
- Jag har tagit del av planerna och förslaget till hur marken vid gamla brandstationen samt NorrTulls förskola ska användas. Jag har även tagit del av Riksbyggens planer. Jag tycker att det är mycket bra förslag och stöttar det till 100%.

Det är just det här som Söderköpings stad behöver. Befolkningen i innerstaden behöver öka för att vi ska få tillbaka en levande stadskärna. Jag hoppas också att många av lägenheterna kommer att bebos av just 55 plussare (helst från Söderköpings kommun) som säljer sina villor så att barnfamiljer kan flytta in i dem. Det skulle drastiskt öka folkmängden i staden och det är väl bland annat det vi vill. Jag kan tänka mig att de som har affärer, restauranger mm skulle tycka att det också är bra. Som det nu är så blir Söderköpings stadskärna utarmad och består till största delen av tomma affärslokaler som gapar emot oss när man går genom staden. Om vi inte ordnar bostäder för unga och oss 55 plussar är det risk att befolkning i stället minskar.

En del vurmar för att vi ska slå vakt om den medeltida staden och det tycker jag också fast i rimliga proportioner. Vi kan inte bygga nytt fast gammalt, eller? Vem vill bo i en riddarborg med utedass och vattenkälla på gården vid gamla brandstationen? Inte jag i alla fall.

Det har även kommit in positiva synpunkter att det föreslås nybyggnation men att det borde ske på ett annat sätt.

Det framkommer att dessa personer ser positivt på att det blir bostäder men ser att föreslagen byggnation är för modernt utformad och för hög. Den harmoniserar inte med befintlig bebyggelse.

- Bygg gärna och snart men gör det i stil (höjd, utformning osv) med den bebyggelse som Söderköping så positivt förknippas med!
- Bygg gärna, men inte fler höghus i centrala Söderköping, utan isf i stadens utkanter.  
Nya bostäder behövs i Söderköping. Att en byggherre vill bygga s k "55+" är också positivt, då efterfrågan finns.
- Det finns bra möjligheter att bygga på tomten där gamla brandstationen är belägen. Omgivande byggnation är tydliga tecken på småstadskaraktär, vilket vi tycker är viktigt. Därför motsätter vi oss starkt att stadsplanen ändras för att tillåta så stor och hög byggnation.

*Kommentar: synpunkter noteras.*

### **Jag säger nej till det här förslaget**

Flera synpunkter har kommit in som inte stödjer det förslag som presenterades under samrådet.



Som en första anblicken in mot staden anses det som en olämplig höjd och inte passa in i miljön. Det är inte i stil med "Madicken"-staden eller det idylliska Söderköping. Det skulle gå emot småstadskaraktären. Söderköping ska heller inte försöka efterlikna en storstad. Det som upplevs mysigt i Söderköping är den låga bebyggelsen. Turismen som bygger på intrycket av Söderköping skulle även minska.

Förslag på gestaltning har getts där pastorsexpeditionen vid S:t Laurentii kyrka anses vara ett bra exempel. Önskvärt vore även ljusa färger och trähus. Någon framför dock att huskropparna inte behöver vara enhetligt utan ska representera vår tids arkitektur.

Maximala våningshöjd som vore acceptabelt har det funnits skilda meningar kring, där förslag mellan 2 till 5 har presenterats. De argument som har förts i samrådet kring variation i byggnadshöjder längs Ågatan bedöms inte som ett relevant argument för höjden på denna plats. Inte heller att höjden på "HSB"-byggnaderna på motsatt sida av Ågatan skulle motivera en högre bebyggelse på gamla brandstationstomten. Siktlinjerna mot Ramunderberget för de boende inom HSB-fastigheten skulle även påverkas negativt.

Kommunen bedöms av synpunktsinlämnare inte följa den kulturmiljöutredning som bilagts planförslaget eller andra kommunala dokument som betonar vikten av att bibehålla Söderköpings karaktär som småstad.

Även höjden på Norrtull 19 (förskoletomten) bedöms som för hög av synpunktsinlämnare där maximalt 1 våning anses som acceptabel.

Det hänvisas till att det finns annan mark för exploatering på andra ställen och att denna volym skulle kunna brytas upp till flera olika byggnader i staden. Höjden kommer istället att negativt påverka siktlinjer mot centrum och mot Ramunderstaden.

- Jag säger nej till denna detaljplanering för ett sexvåningshus. Håll er till den höjden som finns redan och bygg de högre husen utanför stadskärnan.
- Vill härmed å det kraftigaste protestera mot planerna på ett högt hus med "modernt" utseende på gamla brandstationstomten. Detta skulle kraftigt avvika mot den känsla av medeltidsbebyggelse man annars har och som är en av stadens fördelar.
- Jag vill INTE att detta hus ska byggas, det är inte fint och passar verkligen inte in just där!!

*Kommentar: Kommunstyrelsens arbetsutskott gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda Norrtull 13 och 19 för bostadsändamål år 2011 respektive 2013.*

*Utifrån planområdets förutsättningar har ett planförslag arbetats fram som efter samrådet reviderats. Justeringar inkluderar högsta nockhöjd och takvinklar. Planförslaget reglerar även att fasader ska utformas med ljusa pastellkulörer och vilka fasadmaterial som är lämpliga.*



*Efter samrådet har siktlinjestudier genomförts och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagna höjder i planförslaget inte negativt påverkar siktlinjer.*

### Dialog om planförslaget

I en del synpunkter har det kommit frågor om hur dialog om planförslaget har genomförts. Sammanfattningsvis går det att beskriva att det finns en uppskattning att kommunen har spridit information om samrådet.

- Bor i Söderköping och såg er önskan om synpunkter gällande nybyggnation. Glad att ni tar upp detta med allmänheten.

Men det har även kommit in kritik om hur kommunen har valt att genomföra samrådsprocessen där synpunkter berör längden för samrådet, tiden för samrådsmötet och att informationen till allmänheten inte varit tillräckligt. Följande kommentarer representerar dessa frågeställningar.

- Samrådet är till för att samla information i ett tidigt skede av processen. Nu måste det ges tid för ett samråd i den här processen. Den tidsplan som är lagd är anmärkningsvärt kort och informationen till allmänheten mycket knapphändig och sen. Är detta enligt laga ordning?
- Kallelse till samrådsmöte kom 6 dagar för mötet. Mötestiden var kl 16 en vardag. Hur ska en normal, arbetande invånare hinna läsa in sig i ärendet och ta ledigt från jobb för att komma?
- Då ni lagt mötet ang detta på en i stort sett omöjlig tid som vi som arbetar kan vara med på så skickas härmed mail med synpunkt om detta. Att säga att kommunen vill ha en dialog om detta men lägga mötet på en omöjlig tid talar emot den viljan.

*Kommentar: Samrådet har skett i enlighet med de formaliakrav som står beskrivet i plan- och bygglagen. Samrådet för denna detaljplan skedde mellan 12 september - 4 oktober 2022 och samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att denna tid var tillräcklig.*

*Brev till fastighetsägare enligt framtagen fastighetsförteckning skickades via post den 2022-09-08. I de flerbostadshus som finns i fastighetsförteckningen har även affischer om planförslaget hängt upp i trapphusen. En skylt har placerats vid planområdet för att öka synligheten av samrådet och ett inlägg gjordes på Söderköping kommuns facebook-sida på grund av allmän efterfrågan.*

*Om man inte kan komma på samrådsmötet finns det andra kontaktvägar, exempelvis mejl eller telefon.*

### Jag anser att jag är sakägare

Ett flertal synpunkter har kommit som berör vem som är bedömd sakägare. En sammanfattning av synpunkter kopplat till detta ämne är följande:



- Vi anser oss vara sakägare då planändringen berör fastighet i vår siktlinje och närhet samt då detta är en fråga av betydande intresse för hela Söderköping och ett utökat detaljplanförfarande skall göras.
- Ärendet berör hela Söderköpings innerstad, inte bara de närmaste grannarna! Sakägare är alla Söderköpings kommuninnevånare och därmed bör alla ha talesrätt.

*Kommentar: Alla har rätt att skicka in synpunkter om planförslaget men alla kommer inte bli bedömda som sakägare i en rättsprocess.*

*Vilka som är bedömda sakägare bedöms från fall till fall men generellt är det ägare till fastigheter inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller skiljs åt av en gata eller väg. Enligt Boverkets hänvisning om vem som är bedömd sakägare framför Boverket att överklagandekretsen är bland annat sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och ideella föreningar.*

*Vid ett överklagande av beslut om antagande för en detaljplan är det mark- och miljödomstolen som slutgiltig avgör vem som är sakägare.*

### Efterfrågan av utökad förfarande

Det har efterfrågats att ärendet ska hanterats som utökad förfarande istället för standardförfarande utifrån följande resonemang.

Synpunktsinlämnare anser att planen är av betydande intresse för allmänheten då förslaget sannolikt innebär den högsta byggrätten inom riksintresset.

Planförslaget bedöms inte vara förenligt med översiktsplanens texter om att tillkommande bebyggelse inte får skymma bilden av den gamla stadskärnan eller dominera stadsbilden och att ny bebyggelse ska samspela och harmonisera med den äldre bebyggelsen men bör spegla samtidens arkitektur.

Höjden bedöms inte förenlig med gällande översiktsplan eller exploateringsgraden i form av relationen mellan tomtstorlek och byggrätt.

Förslaget bedöms inte vara förenlig med gällande översiktsplan och har betydande miljöpåverkan och innebär en omvandling av allmänt område och parkmark till privat ägo.

Den föreslagna detaljplanen avviker markant från den stadsmiljöplan som antagits av kommunfullmäktige.

Planförslaget avviker från översiktsplanen som anger att förskola i centrala Söderköping ska prioriteras. Att riva en fungerade förskola strider mot omtanken om miljön och har stor klimatpåverkan. Investeringar har även gjorts på förskolgården men nya lekredskap och belysning.

När staden ökar finns det även behov av grönytor och samhällsservice. Det bedöms inte att kommunen har beaktat det långsiktiga behovet av verksamhetslokaler i planförslaget vilket därmed inte är förenligt med översiktsplanen.



Det finns även riktlinjer för förskola och skola i den fördjupade översiktsplanen som anger att vid all planering av nya bostadsområden ska behovet av förskolor och skolor beaktas. Det står även att ytterligare förskoleplatser kommer att behövas i innerstaden. Norrtulls förskola bedöms av synpunktsinlämnare uppfylla översiktsplanens texter om god tillgänglighet.

Det hänvisas även till den strategiska planens 2022 - 2025 texter om att kommunen ska skapa ett strukturerat miljöarbete för att minska miljöpåverkan i kommunens verksamheter. Att riva en förskola bedöms inte förenligt med ekonomisk hushållning.

*Kommentar: Utifrån intresset som framkom under samrådet om detaljplanen och länsstyrelsens bedömning har förfarandet ändrats till utökat förfarande. Ett beslut om antagande kommer därför att göras av kommunfullmäktige.*

*Planbeskrivningen har förtydligats gällande samhällsbyggnadsförvaltningens syn på planförslagets förenlighet med gällande översiktsplan. Utifrån platsens förutsättningar har lämpliga planbestämmelser givits och bedöms vara förenlig med de styrdokument som finns i kommunen.*

*Översiktsplanen ger riktlinjer om att förskolor i centrala Söderköping ska prioriteras men det är inte angivet på vilken plats. I den Strategiska lokalresursplanen för 2020 - 2028 har en genomlysning av behovet av förskolor i den centrala staden genomförts och bedömningen är att antalet förskolor i centrala staden är tillräcklig utan Norrtulls förskola. Kommunstyrelsen har sedan tidigare fattat beslut om att inte bedriva en kommunal förskola inom Norrtull 19.*

## Kulturmiljön

Under samrådet framkommer det att synpunktsinlämnare anser att planförslaget inte tar tillräckligt med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård och att kommunens bedömning om att planförslaget inte påtagligt riksintresset sker utan utförlig förklaring. Skalan är även inte förenlig med den kulturmiljöutredning som finns som underlag till planförslaget.

Skalan på föreslagen ny bebyggelse riskerar att påtagligt skada riksintresset då nocken skulle komma att bli bland de högsta i staden men undantag från kyrkorna och den ombyggda silon.

Stadens siluett, planmönster, bebyggelsekaraktär och kontakten med Ramunderberget nämns som stadens egenskaper i riksintresset. Stadens siluett skulle påverkas av nockhöjden.

- "Stadens siluett", "planmönster", "bebyggelsekaraktär" och "kontakten med Ramunderberget" nämns också som stadens egenskaper i riksintresset. Det går rimligtvis inte att påstå stadens siluett inte skulle påverkas av föreslagen bebyggelse i skenet av ovan beskrivna höjd i förhållande till befintlig bebyggelse och fr a kyrkorna. Likaså är föreslagen bebyggelse av en helt annan karaktär än den ursprungliga och



omgivande bebyggelsen och bryter mot det traditionella plan- och bebyggelsemönstret.

Även brandstationen skulle kunna anses som ett kulturarv som kommande generationer skulle uppskatta. Det hänvisas till att brandstationen är q-märkt och att nya byggnader ges en sådan utformning att de icke väsentligt avviker från befintlig bebyggelses yttre form och områdets karaktär. Notering görs även av synpunktsinlämnare att det finns en byggnad som står på parkmark som inte finns omnämnd i planförslaget.

Det gröna gångstråket är en del av vår kulturmiljö och att i översiktsplanen anges Järnvägs promenaden som ett viktigt grönstråk.

- Parker, trädgårdar, förgårdar, gröna stråk och alléer bör därför vara en självklar utgångspunkt för modern planering, liksom att tillvarata och vårda det gröna kulturarvet.

Det efterfrågas större hänsyn till kulturarvet kring planering av ny bebyggelse.

- Låt Söderköpings innerstad få behålla sin gamla karaktär och bevara vårt unika kulturarv!
- Planen avviker från den av Kommunfullmäktige antagna Stadsmiljöplanen som är till för att värna om den ovärderliga kulturmiljön i Söderköping.

*Kommentar: Under planarbetet har en kulturmiljöutredning genomförts som visar att brandstationen är i gränslandet för att vara bebyggelse som bör bevaras enligt PBL 9 Kap 34 § men belyser inte särskilt de utpekade värden för särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL i ett större perspektiv. På nationell nivå finns betydligt mer kulturbistoriskt värdefulla brandstationsbyggnader. Värde minskar även då byggnaden både interiört och exteriört är förändrad och den utgör inte en komplett helhetsmiljö. Utöver det framkommer det att slangtornet har stora stomskador. Utan slangtornet tappar brandstationen som helhet en stor del av sin identitet och bevarande av övriga byggnader ter sig tämligen intressant.*

*Länsstyrelsen har i sitt yttrande delat kommunens bedömning att planområdets nuvarande bebyggelse inte utgör sådana, för riksintresset, värdebärande byggnader att de måste bevaras.*

*Ett nytt bebyggelseförslag behöver därmed möta dagens förutsättningar och behov av bostäder. Till granskningen har därmed alternativa bebyggelseförslag studerats och planförslaget har reviderats. Se plankartan för de planbestämmelser som föreslås.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte negativt påverkar riksintresset för kulturmiljövård.*

*I planbeskrivningen står det nu att det finns en komplementbyggnad inom fastigheten Söderköping 2:84.*



*Järnvägspromenaden avses att bibehållas och planläggs därmed som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att gatan kommer att vara inom den kommunala driften och allmänt tillgänglig.*

*Allén som ligger längs med Ågatan ingår i det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken. Söderköpings kommun avser inte att påverka allén negativt till följd av planförslaget. Allén och Järnvägspromenaden kommer därmed fortsätta att bidra till det gröna stråk som det gör i nu.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte strider mot stadsmiljöplan för Söderköpings innerstad.*

## Ekonomiska frågor

### Värdet på min fastighet påverkas

Synpunkter har kommit in som berör det ekonomiska värdet på omkringliggande fastigheter och i centralorten. Dels på grund av den minskade barnomsorgen.

- Det pågår en generationsväxling på Dockgärdet och kommande generationers barnfamiljer behöver barnomsorg. Detta kommer också menligt att negativt påverka utvecklingen av fastighetspriserna i området.

Men också för att genomförandet av detaljplanen som innebär pålning av nya hus kommer påverka befintliga hus negativt.

- Vi är oroliga för att inte korrekta beslut tas då vi har mycket dåliga erfarenheter av när ekonomiska intressen är inblandade vad gäller undersökningar. Vid grävning för fjärrvärmerör uppkom samtidigt sprickor i vårt badrumskakel. Enligt ansvarig grävfirma borde detta inte kunna orsakas av grävningen och vi fick ingen ersättning.

I synpunkterna framkommer det även en oro att de nya bostadshus för detaljplanen föreslår kommer innebära en värdeminskning som även begränsar lånebeviljande på banken och i förlängningen säljbarheten av bostäder i området.

- Fastighetsvärdet minskar pga ökad insyn, skuggläge och avsaknaden av barnomsorg
- Att försämra vistelsen i trädgård p.g.a. ljus, skuggning, buller och känslan av integritet sänker attraktionsvärdet för min fastighet och vållande till ekonomisk skada.

*Kommentar: Fastighetsvärderingar ingår inte inom ramen för prövningen av detaljplaner.*

*Vid ett genomförande av planförslaget som innebär pålning är det byggherrens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte negativt påverkas. Vid en eventuell påverkan är det en civilrättslig prövning och hanteras inte i samband med prövning för detaljplanen.*



### Försäljning av marken

Sammanfattningsvis har det kommit in följande synpunkter om markförsäljning.

- Avsiktsförklaring med en enda privat aktör!

Varför just Riksbyggen? Varför inte Ramunderstaden? Har det gjort någon undersökning angående andra köpare av marken?

- Jag motsätter mig en detaljplaneändring som innebär att kommunen kan sälja mark till en privat aktör.

*Kommentar: Marktilldelningen till Riksbyggen har skett i enlighet med kommunens "Riktlinjer för markanvisning", som anger att direktanvisning kan ske utan konkurrens i vissa fall. Kommunen har här gjort bedömningen att Riksbyggens projekt kan tillföra en ny bostadstyp som inte finns sedan tidigare inom området.*

*Genom detaljplanen går det inte att styra vem som ska äga marken för bostäder, utan detta är en fråga för kommunen som markägare.*

### Resurshållning av allmänna tillgångar

Hantering av skattemedel ska ske varsamt och inte bekosta kommersiella intressen. Denna synpunkt har sitt uttryck i att detaljplanen bekostas av kommunen medan den tilldelade byggherren inte står för kostnader i planläggningen.

Det framkommer även att det har byggts hus i Söderköping i närtid som är lägre och detta bevisar att det går att bygga kostnadseffektivt utan att öka exploateringsgraden. Det finns misstankar om att kommunen förespråkar byggherrens intressen och inte medborgarna i Söderköping eller beaktar det allmänna intresset.

Det kommunala bostadsbolaget har även inte byggt några hus i den omfattning som förslaget medger.

Det framkommer funderingar kring varför ett parkområde ska gå till privat ägo vilket då minskar möjligheter för människor att mötas. Förtätningen innebär även att grönytor försvinner vilket är viktigt för människors hälsa och välbefinnande.

Genom exploateringen kommer Söderköping som stad bli mindre attraktivt som boendeort.

Det efterfrågas även någon form av service inom planområdet och att detta är viktigare än lägenheter på platsen.

*Kommentar: Kommunstyrelsens arbetsutskott gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda Norrtull 13 och 19 för bostadsändamål år 2011 respektive 2013. Som fastighetsägare bekostar kommunen detaljplanläggningen och vid ett laga kraft av planförslaget avser kommunen att sälja marken. Plankostnaden tas sedan ut vid försäljning av marken.*



*Kommunen ska införa en detaljplan som påverkar kommunens ekonomi kartlägga exploateringskostnader för planarbetet samt intäkter och kostnader för genomförandet av planförslaget. Kostnader som kommunen kommer att stå för ska antas av kommunstyrelsen innan ett antagande av detaljplanen.*

*Under planarbetets gång har bedömningen gjorts att det finns fördelar att planlägga allmän mark som kvartersmark för Bostäder och Centrumverksamhet för att möjliggöra för en effektiv markanvändning.*

### Näringslivet påverkas negativt

Både från privatpersoner och vissa näringsidkare har det framförts att ett genomförande av planförslaget skulle leda till negativa konsekvenser på näringslivet.

Dels att staden i sig förlorar sin attraktivitet för invånare men även för att kärnvärden för turismnäringen påverkas negativt. Föreslagen bebyggelse i detaljplanen skulle motverka Söderköpings varumärke och trovärdighet. Det efterfrågas att Söderköpings kommun ska vara bättre på att vårda småstad och turiststaden som ett historiskt besöksmål.

- Besöksnäringens betydelse för Söderköpings kommun som helhet är avgörande för en positiv framtida utveckling och inte minst staden som ett av landets största besöksmål genom Göta kanal, den medeltida kärnan och brunnsområdet.

Att det föreslås även att mat- och kafélokaler mår bra att samlokaliseras och då borde dragningskraften för en servering i hörnet av Breda gränd och Ågatan torde vara begränsad.

*Kommentar: För att skapa en flexibilitet i markanvändningen för området har planbestämmelsen Centrum använts. Det är upp till fastighetsägaren och potentiella näringsidkare att avgöra hur och om det blir verksamheter inom planområdet.*

*Sambällsbyggnadsförvaltningen ser att det är positivt för Söderköpings kommun att planförslaget medger både bostäder och centrumverksamhet. Planförslaget har efter samrådet ändrats och bedömningen är att planförslaget är ett lämpligt komplement till stadsmiljön.*

### **Planförslaget och dess bestämmelser**

#### Reglering på plankartan för ny bebyggelse

På plankartan har byggnadernas höjd reglerats med nockhöjd vilket ifrågasätts av del av synpunktsinlämnare då byggnadshöjd är en frekvent använd term inom byggbranschen.

- Förslaget till detaljplaneändring innehåller ingen reglering av byggnadshöjd vilket är normalt utan anger istället nockhöjd vilket ger Riksbyggen möjlighet att bygga ett 7 våningshus på tomten samt ett 3 våningshus.



Det framförs även att med en flackare taklutning, utifrån reglering av taklutning, så blir byggnadshöjden högre och möjliggör för byggherren att bygga fler våningar än det som har kommunicerats. Byggnadshöjden påverkar upplevelsen av hur höjden uppfattas.

Det efterfrågas även tydligare illustrationsbilder då omkringliggande bebyggelse visas som högre än vad de egentligen är.

Vindsinredda lägenheter kommer kräva dagsljus i form av takkupor vilket minskar den möjliga tillgängliga ytan för solenergianläggningar.

Det efterfrågas reglering av byggnadskrav så att lägenheterna hamnar någon meter upp från gatunivå, så att fönsterna för lägenheterna inte är i direkt gatuliv. Alternativt frostat glas så att det blir bättre boendemiljöer.

*Kommentar: Enligt Boverkets rekommendationer ska byggnaders höjd regleras vianockhöjd eller totalhöjd i detaljplan, se vidare på Lantmäteriets synpunkt i samrådsredogörelsen.*

*Byggnadshöjd regleras i plan- och byggeförordningen men i lovprövning och i rättspraxis finns det olika tolkningar av begreppet vilket medför att byggnadshöjd som planbestämmelse kan leda till svårförutsedda resultat.*

*Istället regleras byggnadshöjden med kombinationen nockhöjd och taklutning i planförslaget. I planförslaget framgår det även att takutformningen ska vara genom sadeltak.*

*Med nockhöjd menas yttertakets högsta punkt. Byggnadshöjd menas istället avståndet mellan markplan till skärning mellan fasadplan och takplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör samma bedömning som Boverket att nockhöjd är en lämplig planbestämmelse då högsta punkten på byggnaden blir tydligare.*

*Planbestämmelse om taklutning har justerats utifrån synpunkter och anger nu ett intervall.*

*Exakt placering av vilken nivå lägenheterna ska ligga på regleras inte i detaljplanen utan avgörs i bygglovsskedet där byggnadskroppar behöver vara under angiven nockhöjd.*

*Placering av takkupor, solenergianläggningar eller frostat glas prövas inte i detaljplaneskedet.*

*3D-renderingar av planförslaget har tagits fram och finns med i planbeskrivningen och som underlag.*

### Placering av komplementbyggnader

På plankartan finns det följande förslag till bestämmelse:

“Komplementbyggnader från placeras fritt inom kvartersmarken för bostäder och centrum, dock inte närmare än 1 meter från fastighetsgräns.”

Det efterfrågas en tydligare motivering kring behovet av denna bestämmelse. Det förs fram att denna bestämmelse inte kommer att godtas då det skulle



negativt påverka grannars möjlighet att yttra sig enligt plan- och bygglagen samtidigt som det negativt påverkar grannars möjlighet att påverka framtida placering av komplementbyggnader.

Placering av hus är generellt 4,5 meter från tomtgräns och en synpunktsinlämnare undrar om det framöver blir godkänt för alla invånare att bygga 1 meter från tomtgräns.

Brandavståndet brukar generellt vara 8 meter mellan byggnader.

*Kommentar: Inom kvarteret Norrtull är fastigheterna generellt små och byggnaderna placerade nära grannfastigheter, speciellt komplementbyggnader. Norrtull 19 till exempel har en oregelbunden form som gör det svårt att hålla avstånd från grannfastigheter.*

*Utifrån det centrala läget och fastigheternas oregelbundna former får komplementbyggnader placeras fritt inom kvartersmarken för bostäder och centrum, dock inte närmare än 1 meter från fastighetsgräns för att hålla ett respektavstånd till grannfastigheter.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att placeringsbestämmelser för komplementbyggnader bör hanteras i detaljplanen. Utan placeringsbestämmelser för komplementbyggnader blir placering av komplementbyggnad i fastighetsgräns förenlig.*

#### Förslaget avviker från gällande detaljplan

Det framkommer bland en del synpunkter att det är synd att man frångår från gällande detaljplan och att man bör bygga enligt gällande detaljplan.

Synpunktsinlämnare framför att skillnaden i byggrätt och byggnadshöjd mellan gällande detaljplan och nuvarande förslag på ny detaljplan är avsevärda. Det är gällande detaljplan som har säkerställt förutsättningarna för omgivande bebyggelse, boende i området och allmänhetens tillträde till och nytta av området över tid, såsom förskola, parkering och parkmark.

Det framförs att i nuvarande detaljplan omfattas bebyggelseområdena med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden och dessa värden skyddas. Ändringar i området ska ske varsamt och utifrån befintlig bebyggelses yttre form och områdets karaktär.

- Bygg inte högre byggnader än nuvarande detaljplan föreskriver i området.
- Det vore klokt att följa nuvarande detaljplan, vi behöver bostäder absolut.

*Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2011 och 2013 haft i uppdrag att pröva markanvändning för bostäder. För att möjliggöra bostäder inom området behöver detaljplanen göras om då det inte medges en bostadsanvändning i gällande plan.*

*Att pröva markanvändning i en ny detaljplan på ett område som redan har en detaljplan är vanligt förekommande. På en central placering i Söderköpings*



*tätort bör förväntningarna finnas bland omgivningen att ändringar i detaljplaner sker eller att kommunen tar fram nya detaljplaner utifrån nya behov.*

*Planförslaget till granskningen bedöms som en lämplig komplettering till området.*

### Insyn och solpåverkan

På grund av föreslagen höjd på ny bebyggelse finns det synpunkter som berör både skymd utsikt, insyn till grannar och solpåverkan på omkringliggande fastigheter.

En hänvisning görs till att varje individ har rätt till fysisk och mental integritet och att grundläggande bestämmelser finns i regeringsformen. Det är målsättningsstadgande att den offentliga makten ska utövas med respekt för den enskilda människans frihet och värdighet samt att den allmänna ska värna om den enskildes privatliv och familjeliv samt stadgar om att var och en också i övrigt är skyddad gentemot det allmänna mot betydande intrång i den personliga integriteten som sker utan samtycke och innebär kartläggning eller övervakning av enskilds personliga förhållanden.

Vidare görs en hänvisning till artikel 8 i den europeiska konventionen om skydd för mänskliga rättigheter och grundläggande frihet om att var och en har rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens.

Den ökade insynen framförs som ett intrång på individens integritet och påverkar rätten att känna sig privat och i förlängningen den mentala hälsan.

Utöver kritik mot höjden på föreslagen bebyggelse undrar synpunktsinlämnare om det kommer att byggas balkonger mot den norra sidan av huskropparna samt om det kommer bli plank mellan fastigheterna för att minska insynen.

- Byggnader blir för stora och höga. Närliggande bostäder får minskad utsikt och ökad insyn.
- Detta planförslag innebär att min fastighet får en väsentligt försämrad möjlighet till sol och det ger en insyn på både tomt och i fönster som påverkar min integritet. Direkt insyn i badrum och sovrum känns obehaglig.

Solpåverkan på närliggande fastigheter inom kvarteret och Ågatan är även en aspekt som har framförts av synpunktsinlämnare.

Synpunkter förs att den sol- och skuggstudie som är framtagen som underlag till detaljplanen är undermålig på den inte redovisar konsekvenser för omkringliggande kvarter vilka förefaller hamna i skugga under delar av dagen. Det efterfrågas även revideringar i sol- och skuggstudien utifrån reglering av komplementbyggnader.



En del av omkringliggande bebyggelse är villatomter och skuggpåverkan kommer att påverka möjligheten att behagligt sitta i trädgården. Det kommer även påverka växtligheten i trädgården.

Möjligheten för solenergi/elproduktion påverkas även av förminskad tillgång till sol.

- Till att börja med kommer sexvåningshusen totalt förlägga vår tomt i skuggläge, vilket gör oss djupt besvikna då det inte var en skuggtomt vi köpte för XXX år sedan.

*Kommentar: I prövningen av vad som är en betydande påverkan i form av insyn och skuggpåverkan är omständigheterna på platsen en viktig förutsättning. Toleransnivån för båda insyn och skuggning är därför högre i vissa fall. Enligt praxis kan boende i centrala delar av tätorten förvänta sig en förtätning av området som kan leda till ökad insyn och skuggpåverkan.*

*Planförslaget ligger i centrala Söderköping tätort och enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning medför det även en högre toleransnivå för förändringar i omgivningen som medför påverkan på både skugga och insyn.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort anpassning i planförslaget på grund av frågan av insynen genom att hålla en lägre bebyggelse på Norrtull 19 som är i anslutning till villor i kvarteret Norrtull. Inom kvarteret finns det även i nuläget tvåvåningshus vilket medför att samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en lämplig anpassning har skett.*

*Höjdbestämmelser inom Norrtull 13 har sänkts till granskningskedet vilket har medfört ny sol- och skuggstudie. Utifrån planbestämmelser om placering av tillkommande ny bebyggelse vid Agatan gör samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte medförs någon olägenhet i form av skugga och insyn. Ny bebyggelse som föreslås på Norrtull 13 är placerad längre ifrån den villabebyggelse som finns inom kvarteret Norrtull. Övrig omkringliggande bebyggelse avskiljs från planområdet genom Agatan, Breda gränd och Bergsvägen.*

## Ökad användning av gatunätet

### Trafik

Det framförs att Järnvägspromenaden är väl använd som gång- och cykelväg och är vägen mellan stadens centrum och Dockgärdet. Biltrafik inne på detta område innebär en ökad risk för de som cyklar och går och bör därför undvikas. Ökad trafik på Järnvägspromenaden anses som en olägenhet för allmänheten och befintlig bebyggelse.

Det föreslås att det enbart ska vara gång- och cykeltrafik ska tillåtas och att grönområden skapas inne i kvarteret. Parkering och biltrafik ska göras utmed befintliga gator istället. Det är dock positivt att Järnvägspromenad blir fortsatt planlagd som allmän gata.

Det efterfrågas även att trafiksituationen efter inflyttning tillsammans med bullerutredning på Breda Gränd ska vara med i planeringen. Detta ska även visa lösningar för trafiken och parkeringar när bygget är klart.



Ett förslag är att smalna av Breda gränd då det redan i nuläget är många lastbilar och synpunktsinlämnaren är orolig för byggtrafiken. På grund av vibrationer framförs det att Breda gränd borde skonas från trafik under byggnationen vilket kan medföra skador.

Konkreta frågor som har ställts bland synpunkterna är sammanfattat till följande:

- Hur många lägenheter planeras och hur det påverkar trafikflödet?
- Behöver trafikutredningens prognos till 2014 för Breda gränd på 350 fordon/dygn och 30 km/tim omprövas?
- Finns det fortfarande planer på ett torg vid Breda gränd?
- Kommer Järnvägspromenaden fortsätta som nuläget in på kvarteret Forseman?

Ytterligare en synpunkt är frågan hur planerarna ser på tillkommande trafik in i stadskärnan till följd av E22:an. Synpunktsinlämnaren framför att det troligen kommer bli en minskad biltrafik på Ågatan då infarten kommer vara från Östra Rydsvägen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med rekommendation om att in- och utfart till Norrtull 13 ska ske från Ågatan. Järnvägspromenaden har dock använts som tillfartsväg till förskoleverksamheten och bedömningen är viss trafik till sitt boende är acceptabelt. För att inte få en rundgångskörning på Järnvägspromenaden rekommenderas det att den pollare som finns på Järnvägspromenaden bibehålls.*

*Parkeringsbehovet för bostäder ska lösas inom kvartersmark och inte på allmän plats. Det är därmed inte rekommenderat att ha privata parkeringsplatser längs med befintliga gator.*

*Bullerutredningen har gjort en estimering hur trafiksituationen kommer att bli till 2040. Parkeringslösningar inom kvartersmark hanteras i bygglovsskedet.*

*Breda gränd ingår inte i detaljplanens omfattning. Att smalna av gator och trafikföringen av allmänna gator avgörs av kommunens Trafikgrupp.*

*Ungefär 40 lägenheter planeras. Antal lägenheter bedöms inte påtagligt påverka trafikföringen på Breda gränd. Angöring till Norrtull 13 rekommenderas från Ågatan.*

*Planförslaget möjliggör för torg på kvartersmark men det är upp till fastighetsägaren bestämma användningen av privat mark.*

*Järnvägspromenaden kommer fortsatt ha samma sträckning som den har i nuläget.*

*Det kommer bli förändringar i rörelsemönster till följd av nya dragningen av E22:an. Påverkan på befintliga strukturer utreds av samhällsbyggnadsförvaltningen och serviceförvaltningen och ingår inte i detta projekt.*



### Parkering

På Norrtull 13 finns i nuläget en parkering som nyttjas av allmänheten och det framförs oro att det kommer bli försämrade parkeringsmöjligheter i centrala Söderköping till följd av planförslaget. Allmänna parkeringsmöjligheter beskrivs som viktigt för besökare och för näringslivet. Parkeringsplatsen vid Gamla Brandstationen är även viktig för den kommunala driften, exempelvis som snöupplag.

Det efterfrågas en konsekvensbeskrivning angående det tillkommande antal invånare samtidigt som det försvinner allmänna parkeringsplatser.

- Parkeringen försvinner också nått att tänka på, mycket trafik på Å-gatan!
- Redan idag letar turister parkeringsplats under sommar månaderna vilket bidrar till kaos i innerstaden samt onödiga utsläpp av avgaser.

Det efterfrågas en tydligare beskrivning om vart boendeparkeringarna kommer att lokaliseras. Det framförs även att ett underjordiskt parkeringshus vore bra.

- Jag har inte lyckats hitta vart man beräknat/planerat att de boende ska parkera? Är det inte krav på att man ska lösa parkering för boende på egen fastighet?

Att den kommunala parkmarken blir till kvartersmark och säljs innebär även risken att det blir en parkeringsplats där för de boende. Det efterfrågas motivering varför den kommunala marken säljs till en privat aktör.

*Kommentar: Parkeringsbehovet för allmänheten behandlas inte i prövningen av detaljplanen. Serviceförvaltningen har ansvaret för den kommunala driften och har inte framfört några behov av allmänna parkeringsplatser på denna plats.*

*Parkeringen för boende ska tillgodoses inom den egna fastigheten vilket framgår på sida 20 i planbeskrivningen. Parkeringslösningen kommer hanteras i bygglovsprövningen.*

*För frågan om varför kommunal mark säljs till en privat aktör, se svar under kapitlet Ekonomiska frågor på sida 25 i samrådsredogörelsen.*

### Buller

Synpunkter har kommit in som berör förändrade bullernivåer. Frågan har ställts om kommunen har reflekterat över eko mellan befintliga och tillkommande bebyggelse vid Ågatan. Samt om kommunen har reflekterat kring bullernivåerna längs med Järnvägs promenaden.

Det framförs även att bullernivåerna ökar i och med att förskolan ersätts med bostäder. Verksamheten är stängd från 18:00 på vardagar och på helger.

*Kommentar: Till detaljplanen har en trafikbullerutredning genomförts som visar att det är möjligt att fritt planera för bostäder inom planområdet. Sammantaget bedöms det inte bli någon betydande påverkan på Ågatan. Järnvägs promenaden är främst en gång- och cykelväg och det kommer framgent vara den främsta*



*användningen. Biltrafik är idag tillåtet på Järnvägspromenaden och används av förskoleverksamheten. Biltrafiken på Järnvägspromenaden bedöms inte öka till följd av en ändrad markanvändning, då det potentiellt kommer vara trafik till boendeparkering för cirka 40 hushåll på Norrtull 19. Parkeringsnormen för denna detaljplan är satt till 0,75 vilket innebär att 75% av lägenheterna ska ha möjlighet till parkering på kvartersmark.*

*Det finns en pollare på Järnvägspromenaden som hindrar rundgångskörning. Kommunen gör bedömningen att denna kommer vara kvar för att fortsatt hindra rundgångskörning.*

## Markförhållanden

### Grundläggning

På grund av den föreslagna höjden på ny bebyggelse finns det ett flertal synpunktsinlämnare som undrar om marken kommer hålla för denna tyngd.

Då ny bebyggelse behöver pålas finns det frågeställning hos synpunktsinlämnare hur befintlig byggnation kommer att påverkas. Det framförs att grundläggningen är känslig i kvarteret och ett flertal beskriver hur deras befintliga hus har påverkats av sättningsproblematik genom åren. Hus som redan är pålade har påverkats av sättningskador och en del hus är inte pålade alls.

Det efterfrågas ytterligare utredningar som hur påverkan på befintlig bebyggelse, med avseende på massundanträngning och punktering av silt- och lerlager blir.

- Jag funderar också på lämpligheten att bygga så stora hus på den mark som finns. Jag antar att det måste pålas väldigt mycket i så fall och hur kommer det påverka omkringliggande byggnader och annat?
- Vårt hus är inte pålat och vi upplever ofta vibrationer och gungningar i huset då tunga fordon passerar. Vi är oroliga för sättningar i huset och skador på ledningar.

Bekymmer om sättningskador under byggprocessen lyfts bland synpunkterna. Både skador som berör sättningsförändringar i husen som bland annat påverkar grunden och kakel men även om det är lösöre som påverkas. Det efterfrågas att Söderköpings kommun upprättar en ansvarsutfästelse för skador.

- Hur kommer planen för besiktning av närliggande hus att se ut? Vad kommer ni ge för ersättning för de skador som garanterat kommer ske på närliggande hus? När kan vi få se kontrakt på detta?

Det framförs av synpunktsinlämnare att det är av vikt att kontrollera rörelser i området som kan ha inverkan på grannfastigheter.

Det uppfattas av en synpunktsinlämnare att kommunen avser att sälja marken innan bedömningen av marken lämplighet är avgjord då den



geotekniska utredningen skriver: "Leran och gytthan är sättningsbenägen och svårundersökt på grund av de stora jorddjupen. Utökade undersökningar av detaljerad grad är nödvändigt innan byggnation."

*Kommentar: Vid ett genomförande av planförslaget kommer ny bebyggelse att behöva pålas. Riskanalys för närliggande bebyggelse sker under bygglovsskedet vid detaljprojektering av bebyggelsen. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att lämpliga riskanalyser och åtgärder vidtas. Vid eventuell påverkan på närliggande fastigheter är det en civilrättslig process och prövas inte inom ramen för detaljplanen. Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de geotekniska frågorna har utretts till den detaljeringsgrad som krävs till detaljplanen.*

#### Dagvatten och kulvertering av Lillån

Förslaget innebär mer hårdgjord yta som är riskabelt ur nederbörds/dagvattenhanteringshänseende. Det framför att det redan idag uppstår problem vid häftiga regn. Det undras hur detaljplaneförslaget påverkar dagvattensituationen.

Synpunkter framför även funderingar om kulverteringen av Lillån kommer klara den ökade belastningen som föreslagna ny byggnation medger. Det föreslås att kommunen tar fram en ny utredning om kulverteringens skick.

*Kommentar: Enligt Söderköping kommun VA-policy ska dagvatten som uppstår på kvartersmark (tomtmark) i första hand tas hand inom kvartersmarken. Dagvattnet ska reduceras, fördröjas, renas och regleras så att belastningen på ledningsnätet och recipienter begränsas. Enligt den dagvattenutredning som har genomförts under planarbetet kommer mängden dagvatten att öka.*

*För att fördröja dagvattnet inom kvartersmarken föreslår dagvattenutredningen en del åtgärder bland annat genom höjdsättning, makadmdike och underjordiskt kasettmagasin. Utöver dessa föreslagna lösningar som hanteras i ett genomförande av planförslaget föreslår dagvattenutredningen att en viss procent av planområdet inte får hårdgöras. Detta har tillgodosetts genom planbestämmelse  $b_1$ ,  $b_2$  och  $b_3$  på plankartan.*

*Kommunen har ansvar för drift och skötsel av kulverteringen av Lillån. Den geotekniska utredningen ger råd för byggnation vid Agatan och kulverteringen finns med i bedömningen. Den geotekniska utredningen ger råd om borrade pålar vid grundläggningar då de ger mindre omgivningspåverkan i form av vibrationer. Kulverten bedöms inte påverkas vid en ökad belastning men det är en fråga som hanteras vidare i ett genomförande av detaljplanen.*

*Sambällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget har beaktat dagvattenhantering och kulverteringen av Lillån till den detaljeringsnivå som krävs.*

#### Övrigt



Under samrådet har det kommit in synpunkter som inte berör detaljplanens sakfrågor. Vissa av synpunkterna kommer förvaltningen inte att kunna besvara då de ligger utanför syftet och avgränsningen av detaljplanen.

Ett flertal synpunkter som har kommit in anser att det är märkligt att kommunen har presenterat detaljplanens utformning men samtidigt ställer krav på hur skyltningen av affärslokalers skyltfönster ska se ut.

*Kommentar: Sambällsbyggnadsförvaltningen kommer inte att bemöta synpunkter som berör ett annat enskilt ärende i samrådsredogörelsen till prövningen av en detaljplan.*

Det finns ett behov av LSS-bostäder och att några av lägenheterna borde reserveras för LSS-boende.

*Kommentar: Socialförvaltningens behov av LSS-boende hanteras genom deras behovsutredning.*

Förslag om att kommunen bör hitta en ny väg till Kanalområdet där fler parkeringsytor bör kunna inrättas. Förslagsvis ny gata från nuvarande kanalbron. I framtiden även en kort och vanlig järnväg, för att avlasta staden från fordon under sommartid.

*Kommentar: Placering av parkeringsytor eller nya dragningar av gatustrukturen utanför detaljplanens geografiska avgränsning prövas inte.*

I och med den föreslagna nya detaljplanen har det kommit in funderingar om det även kommer blir acceptabelt att göra förändringar på andra platser.

Till exempel att få bygglov för ett lika högt hus som tvåvåningshuset blir, och om detta inte ingår i planförslaget omfattning att det är okej att ändra andra detaljplaner i Söderköping som möjliggör för detta.

Det undras även om det blir några förändringar med Järnvägspromenadens förlängning in mot kvarteret Forseman och om denna mark nu går att köpa.

*Kommentar: En detaljplan är juridisk bindande och vid en bygglovsprövning är det förutsättningarna i gällande detaljplan som bygglovet eller Lantmäteriet prövar. En bygglovsansökan eller lantmåteriförrättning ska därmed vara förenlig med gällande detaljplan. I Söderköping finns det många detaljplaner som reglerar markanvändningen.*

*Vid prövning av en ny detaljplan sker en bedömning om vad som är lämpligt på platsen utifrån platsens unika förutsättningar. Det är sambällsbyggnadsnämnden som gör bedömningen om en ny detaljplan ska prövas utifrån den ansökan om planbeskedet som har kommit in. Vid prövning av en ny detaljplan tillkommer det kostnader som sökande står för.*

*Rubricerad detaljplan prövar förutsättningarna för en avgränsad geografisk plats och medger inte förändringar på andra platser.*

Järnvägspromenaden bör ha en informationstavla för att upplysa om dess ursprungliga sträckning.



*Kommentar: Efterfrågan om informationstavla har vidarebefordrats till ansvarig för kultur och fritid.*

### Förskola

I flera olika perspektiv har frågan om förskola framgått i de synpunkter som har kommit in.

Många synpunkter handlar om att förskolan ska vara kvar på samma plats och att det inte ska möjliggöras en bostadsbebyggelse på fastigheten Norrtull 19.

Ett flertal framför att en förskola är en samhällsfunktion som behöver finnas centralt. Genom att stänga ner nuvarande förskolor på platsen kommer föräldrar att behöver färdas längre till andra förskolor och att detta troligen kommer ske med bil, vilket är negativt från en miljösynpunkt. Det är ett resursslöseri med skattepengar att riva en funktionsduglig förskola.

Representativt för perspektivet om en central förskola är följande:

- Undantag förskolans område från detaljplaneförslaget. Bevara Norrtulls förskola!
- Vi vill även bevara den enda förskolan som finns centralt belägen i Söderköping!
- Jag jobbar här i Söderköping och min man i Norrköping hade varit perfekt med Norr tulls förskola för oss då vi båda enkelt och snabbt kan hämta.
- Dessutom anser jag att det behövs en förskola i den här delen av Söderköping så att småbarnsföräldrar i området inte ska behöva åka bil till förskolor i andra delar av staden.
- Jag tycker att Norr tulls förskola ska få vara kvar. Jag väntar barn och bor på XXX i söderköping hade varit perfekt att ha en förskola i centrala söderköping dit jag lätt hade kunnat gå. Nu får jag istället kolla på förskolor som ligger en bit ifrån där jag bor och inser att jag kommer behöva använda min bil mycket. Vilket jag upplever tråkigt ur miljösynpunkt.
- Ni tvingar bort barnfamiljer från Söderköpings innerstad då ni flyttar en förskola till utkanten av staden och istället tillåter seniorboende på denna plats.
- Det oroar oss att Söderköpings kommun lägger så liten vikt vid att behålla en fungerande förskoleverksamhet centralt i Söderköping. När Snigelns förskola flyttar nästa år finns ingen förskola kvar i centrala Söderköping. Vi är många familjer som vill kunna bo och leva även inne i Söderköping. Vill politiker och tjänstemän motarbeta oss barnfamiljer som vill kunna bo inne i Söderköping? Vill man verkligen bygga bort attraktiviteten för nya barnfamiljer att flytta till Söderköpings centrala områden, som t.ex. dockgärdet,



genom att ta bort den sista förskolan i närheten och ersätta den med bostäder för äldre?

Ytterligare ett miljöperspektiv som framförs är de investeringar som har lagts på lokalen och gården de senaste åren:

- Förskolan Norrtull är en fin fastighet byggd på 80-talet med en fungerande utemiljö där stora investeringar har gjorts det senaste året med nya redskap och ny belysning. Att riva denna är ett enormt resursslöseri med skattepengar och ur miljösynpunkt helt förkastligt!
- Att riva fastigheten där förskolorna verkar är också negativt ur miljösynpunkt då de är fullt fungerande och fina lokaler för barnomsorg (Vilket ju skall finnas i centrala söderköping). Att rusta upp dessa befintliga lokaler och satsa på bostadsbygge någon annanstans vore mer hållbart ur miljösynpunkt än att riva och bygga bostadshus.

Synpunktsinlämnare har även hänvisat till kommunens översiktsplan gällande placering och lokalisering av förskolor.

- I översiktsplanen står "Faktorer som spelar roll vid lokalisering av förskolor är möjligheten för föräldrar att gå, cykla och åka kollektivt med sina barn till förskolan. För eleverna i F-6 är det av vikt att skolan ligger inom trafiksäkra gång- och cykelavstånd. Promenaderna bidrar till bättre hälsa, bättre miljö och att barnen får ett ökat medvetande om sin geografiska omgivning." Hur överensstämmer det med att riva den enda centrala förskolan som man har?

Det framförs att kommunen borde bevara Norrtulls förskola och föräldrakooperativet Snigeln på denna plats och vara offensiv familjekommun. Det ifrågasatt kommunens strategiska arbete med lokalisering av förskolor och framförs att en central förskola även är viktig för att bibehålla attraktivitet i staden. Det sker även en generationsskiftning som gör att det finns ett behov av att behålla förskolan på denna plats.

- Det ser i nuläget ut som att kommunens positiva befolkningstrend kommer att fortsätta. För framtiden kommer därför förskolor att behövas i olika delar av kommunen.
- Jag ämnar med detta mejl att skriva och be er att inte riva förskolans lokal. Det finns många anledningar till att behålla denna lokal kring detta område och det kanske viktigaste argumentet är att den ligger strategiskt bra. Den enda i sitt slag i denna stadsdel. Dels bor det flera barnfamiljer i området och det lockar fler barnfamiljer, att komma till området när andra flyttar ifrån. Lokalen med innehåll av förskolan skapar en miljö och trivsel för inte bara yngre familjer runtomkring, utan jag ser även att alla åldrar drar nytta av denna miljö.
- Att motivera en nedläggning av en central förskola av ekonomiska skäl (ofta för att den är för liten, omodern eller i renoveringsbehov) är att välja den defensiva vägen och skapar ingen inflytt av nya unga barnfamiljer eller möjliggörare för att befintliga kommuninvånare stannar kvar. Hanteringen av frågan i en detaljplan kan vara att en



ny förskola omlokaliseras på annan plats, men det är också möjligt för Söderköpings kommun att vara offensiv och att planera för en större, ekonomiskt försvarbar nybyggnad i den aktuella detaljplanen, givet att förutsättningar och behov på platsen finns. I fallet Norrtull finns både förutsättningar och behov; det är kommunal mark och området ligger nära två större bostadsområden lämpliga för barnfamiljer; Dockgärdet och HSB hyresfastigheter på Ågatan, samt att det saknas annan förskola i den här delen av staden.

Inom Norrtull 19 har det funnits två stycken förskolor; den kommunala förskolan Norrtull och föräldrakooperativet Snigeln. Då föräldrakooperativet fortfarande har en pågående verksamhet inom planområdet har bland annat följande synpunkter lämnats:

- Vi är ett väl fungerande föräldrakooperativ som inte har fått nya lokaler att placera våra barn i. Att ni inte har en lösning på detta är fullständigt galet!

Barnen förtjänar bättre omtanke av er som bestämmer i denna kommun!

Dagens lokaler, utegård och placering är ypperliga för barn, personal och vi som föräldrar.

Ni måste nu skyndsamt hitta lösning på detta stora problem!

Viktigt att dessa lokaler har likvärdiga förutsättningar som dagens lokaler. Om dessa lokaler ska byggas om/ute så kommer detta att ta tid. Det kommer även att kosta mycket. Att barnsäkra inne och utomhus samt bygga lekplatser, är inget vilken byggentreprenörer/markentreprenörer som helst klarar av.

- Vi är en familj med våra barn på förskolan snigeln som ni har planer på att riva. Tycker det är tråkigt att ni ska riva ner en så mysig byggnad som ger så mycket glädje åt våra barn och oss. Den är en så vacker plats och då det saknas andra förskolor i området tycker vi detta inte alls är lämpligt. Hoppas ni kan tänka om ytterligare en gång och förhoppningsvis faktiskt inte riva vår fantastiska skola.

*Kommentar: Behovet och lokalisering av förskolor bedöms av Barn- och utbildningsnämnden tillsammans med kommunens projektenhet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att utreda platsens lämplighet för bostäder och kommer därmed inte att planlägga Norrtull 19 för skoländamål.*

*I den Strategiska lokalresursplanen för 2020-2028 har en genomlysning av behovet av förskolor i den centrala staden genomförts och bedömningen är att antalet förskolor i centrala staden är tillräckligt utan Norrtulls förskola.*

### Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Behåll förskolan där den är



- Bygg någon annanstans
- Ytterligare utredning av kulvertering i Ågatan
- Riskutredning om sättningar/utökade geotekniska utredningar
- Reservera lägenheter för LSS-boenden
- Förändringar på andra platser som inte ingår i planområdets geografiska avgränsning
- Behålla allmän parkeringsplats och allmän park
- Sänka nockhöjden på Norrtull 19
- Använda byggnadshöjd som planbestämmelse
- Ta bort bestämmelse om placering av komplementbyggnader
- Utredning om fastighetsvärderingar
- Utökad bullerutredning

Medverkande

---

Johanna Knutsson  
Planarkitekt

---

Johan Mases  
Plan- och bygglovschef