Plan- och bygglovskontoret

Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Dnr: SBF-2016-1422

Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet), Söderköping, Söderköpings kommun, Östergötlands län

2025-11-11
Diarienummer: SBF-2016-1422

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 samrådstiden har det kommit in 121 yttranden varav 99 yttranden var från allmänheten.

Detaljplaneförslaget har varit utställd för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 5 december 2022 och 27 januari 2023. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer samt till sakägare/grannar via brev.

Förslaget kungjordes i Norrköpings Tidningar, Folkbladet och på Söderköpings kommuns anslagstavla och hemsida 2022-12-05. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt Stinsen.

Allmänt samrådsmöte hölls den 2023-01-18, klockan 17:00 – 19:00, i Aulan i kommunhuset, Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under samrådsmötet deltog ett hundratal personer från allmänheten. De frågor som uppkom var påverkan på Söderköping innerstad samt höjden och exploateringsgraden på föreslagen ny byggnation. Vi diskuterade även planförslagets påverkan på trafiknätet och trafikflödena i staden. Påverkan av planförslaget utifrån skuggpåverkan på grannar, insyn och sättningsproblematik när det byggs. Under samrådstiden har det även kommit in frågor som rör 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

- Markparkering, P, norr om Skepparevägen har utgått.
- Bestämmelse om nockhöjd för kvartersmarken har justerats.
- Bestämmelse om största bruttoarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader inom kvartersmarken har justerats.
- Bestämmelse om villkor för startbesked gällande markföroreningar har uppdaterats.
- Bestämmelse om villkor för startbesked gällande geotekniskt underlag har utgått.
- Bestämmelse om utformning f1 har justerats.
- Bestämmelse om utförande b1 har justerats.
- Bestämmelse om utfart har justerats.
- Bestämmelse om mark n1 har justerats.
- Omfattningen på egenskapsområdena har justerats.
- Bestämmelse om föreskrivna markhöjder på allmän plats gata har införts.
- Bestämmelse E1 teknisk anläggning, transformatorstation har införts.

Planbeskrivning

- Sammanfattning och syfte har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har tillförts tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.
- Kapitlet Gestaltning och kulturvärden har reviderats med bedömning om bebyggelsestruktur, bebyggelsegestaltning samt landskapsbild.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om naturvärden och fågelinventering enligt slutsatserna i genomförd naturvärdesinventering.
- Planbeskrivningen har förutom naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

- Planbeskrivningen har tillförts information kring hur planförslaget bidrar till kommunens bostadsförsörjning och aktuellt bostadsförsörjningsprogram.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om sand- och grusförekomst, WA11284955, där det även finns en vattentäkt.

- Planbeskrivningen har reviderats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

- Planbeskrivningen har tillförts information kring förorenad mark utifrån genomförd kompletterande miljöteknisk markundersökning samt förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet).

- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån enligt slutsatser i genomförd dagvattenutredning. Planbeskrivningen har tillförts information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

- Planbeskrivningen har reviderats med information gällande geoteknik enligt slutsatser från de reviderade geotekniska handlingarna ”Markteknisk undersökningsrapport” reviderad 2024-02-09 och ”PM Geoteknik” reviderad 2024-12-13.

- Planbeskrivningen har reviderats med information gällande trafik enligt slutsatser från ny trafikutredning upprättad 2025-11-07.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och dess konsekvenser.

- Planbeskrivningen har tillförts information kring officialservitut respektive avtalsservitut.

Tillhörande planhandlingar

- Revidering av Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Revidering av PM geoteknik

- Revidering av dagvattenutredning

- Ny trafikutredning har upprättats.

- Revidering av miljöteknisk markundersökning

- Projekt- och provtagningsplan, kompletterande MTU

- Revidering av skuggstudie

- Revidering av gestaltningsförslag/situationsplan på ny bebyggelse

- Renderingar och volymstudier av föreslagen bebyggelse
- Gestaltning, färg, form, material, landskap gällande föreslagen bebyggelse
- Naturvärdesinventering har upprättats.

Synpunkter inkomna under samrådet

Under samrådstiden har det kommit in 121 yttranden varav 99 yttranden var från allmänheten.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2023-01-27	Ja
Lantmäteriet	2023-01-26	Ja
Statens Geotekniska Institut	2023-01-20	Ja
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-12-13	Ja
Vattenfall Eldistribution AB	2023-01-20	Nej
Skanova Telia	2022-12-06	Ja
E.ON Energidistribution AB	2023-01-23	Ja
E.ON Navirum Energi	2022-12-07	Nej
Stadsmiljöföreningen	2023-01-27	Ja
S:t Ragnhilds Gille	2023-01-25	Ja
Naturskyddsföreningen	2023-01-26	Ja
Centerpartiet	2023-01-29	Ja
Göta Kanalbolag	2023-01-26	Ja
Modine	2023-01-02	Ja
Brf Bo Klok	2023-01-27	Ja
Brf Tvillingarna	2023-01-30	Ja
NCC	2023-01-10	Ja
Söderköpingsinitiativet	2023-01-26	Ja
Friluftsfrämjandet	2023-01-26	Ja

Kommunala instanser

	Inkom datum	Synpunkt
Miljökontoret	2023-01-20	Ja
Planerare/utredare	2023-02-08	Ja
Serviceförvaltningen	2023-02-08	Ja

Privatpersoner

	Inkom datum	Synpunkt
Privatperson 1	2023-01-05	Ja
Privatperson 2	2023-01-07	Ja
Privatperson 3	2023-01-08	Ja
Privatperson 4	2023-01-09	Ja
Privatperson 5	2023-01-10	Ja
Privatperson 6	2023-01-10	Ja
Privatperson 7	2023-01-10	Ja
Privatperson 8	2023-01-10	Ja
Privatperson 9	2023-01-10	Ja
Privatperson 10	2023-01-11	Ja
Privatperson 11	2023-01-11	Ja
Privatperson 12	2023-01-11	Ja
Privatperson 13	2023-01-11	Ja
Privatperson 14	2023-01-11	Ja
Privatperson 15	2023-01-12	Ja
Privatperson 16	2023-01-12	Ja
Privatperson 17	2023-01-12	Ja
Privatperson 18	2023-01-15	Ja
Privatperson 19	2023-01-15	Ja
Privatperson 20	2023-01-15	Ja

Privatperson 21	2023-01-16	Ja
Privatperson 22	2023-01-16	Ja
Privatperson 23	2023-01-16	Ja
Privatperson 24	2023-01-16	Ja
Privatperson 25	2023-01-17	Ja
Privatperson 26	2023-01-17	Ja
Privatperson 27	2023-01-17	Ja
Privatperson 28	2023-01-17	Ja
Privatperson 29	2023-01-17	Ja
Privatperson 30	2023-01-17	Ja
Privatperson 31	2023-01-17	Ja
Privatperson 32	2023-01-17	Ja
Privatperson 33	2023-01-17	Ja
Privatperson 34	2023-01-17	Ja
Privatperson 35	2023-01-17	Ja
Privatperson 36	2023-01-17	Ja
Privatperson 37	2023-01-17	Ja
Privatperson 38	2023-01-17	Ja
Privatperson 39	2023-01-17	Ja
Privatperson 40	2023-01-17	Ja
Privatperson 41	2023-01-23	Ja
Privatperson 42	2023-01-23	Ja
Privatperson 43	2023-01-23	Ja
Privatperson 44	2023-01-23	Ja
Privatperson 45	2023-01-23	Ja
Privatperson 46	2023-01-23	Ja
Privatperson 47	2023-01-23	Ja
Privatperson 48	2023-01-23	Ja

Privatperson 49	2023-01-23	Ja
Privatperson 50	2023-01-23	Ja
Privatperson 51	2023-01-23	Ja
Privatperson 52	2023-01-23	Ja
Privatperson 53	2023-01-24	Ja
Privatperson 54	2023-01-24	Ja
Privatperson 55	2023-01-24	Ja
Privatperson 56	2023-01-24	Ja
Privatperson 57	2023-01-25	Ja
Privatperson 58	2023-01-25	Ja
Privatperson 59	2023-01-25	Ja
Privatperson 60	2023-01-25	Ja
Privatperson 61	2023-01-25	Ja
Privatperson 62	2023-01-25	Ja
Privatperson 63	2023-01-25	Ja
Privatperson 64	2023-01-25	Ja
Privatperson 65	2023-01-25	Ja
Privatperson 66	2023-01-25	Ja
Privatperson 67	2023-01-25	Ja
Privatperson 68	2023-01-25	Ja
Privatperson 69	2023-01-25	Ja
Privatperson 70	2023-01-26	Ja
Privatperson 71	2023-01-26	Ja
Privatperson 72	2023-01-26	Ja
Privatperson 73	2023-01-26	Ja
Privatperson 74	2023-01-26	Ja
Privatperson 75	2023-01-26	Ja
Privatperson 76	2023-01-26	Ja

Privatperson 77	2023-01-26	Ja
Privatperson 78	2023-01-26	Ja
Privatperson 79	2023-01-26	Ja
Privatperson 80	2023-01-26	Ja
Privatperson 81	2023-01-27	Ja
Privatperson 82	2023-01-27	Ja
Privatperson 83	2023-01-27	Ja
Privatperson 84	2023-01-27	Ja
Privatperson 85	2023-01-27	Ja
Privatperson 86	2023-01-27	Ja
Privatperson 87	2023-01-27	Ja
Privatperson 88	2023-01-27	Ja
Privatperson 89	2023-01-27	Ja
Privatperson 90	2023-01-27	Ja
Privatperson 91	2023-01-27	Ja
Privatperson 92	2023-01-27	Ja
Privatperson 93	2023-01-27	Ja
Privatperson 94	2023-01-27	Ja
Privatperson 95	2023-01-27	Ja
Privatperson 96	2023-01-27	Ja
Privatperson 97	2023-01-27	Ja
Privatperson 98	2023-01-27	Ja
Privatperson 99	2023-01-27	Ja

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 samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad. Planförslaget innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen. Planområdet ligger i nordöstra delarna av Söderköpings tätort, i anslutning till Skepparevägen och angränsar till Göta kanal och Storån.

Gällande översiktsplan, Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, anger aktuellt planområde som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Området finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Ett undersökningssamråd genomförs i samband med detaljplanen finns tillgänglig för samråd. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

<u>Länsstyrelsens sammanfattade bedömning:</u>

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens initiativ att i linje med översiktsplanen utveckla aktuellt område med syfte att möjliggöra för bostäder. Länsstyrelsen bedömer dock att föreslaget parkeringsområde norr om Skepparevägen inte är förenligt med gällande strandskyddsbestämmelser och dessutom riskerar att påtagligt skada riksintressena för kulturmiljövård och friluftsliv utmed Göta kanal.

Aktuellt planförslag behöver bearbetas och justeras så att större hänsyn visas till strandskyddet och aktuella riksintressen. Föreslagen bebyggelse behöver studeras ytterligare vad gäller dess placering och föreslagna byggnadshöjder för att minska påverkan på landskapsbilden. Vad gäller

parkeringsytorna behöver dessa inarbetas i befintlig kvartersstruktur och ytterligare hänsyn och respektavstånd behöver visas till Göta kanal.

Vidare behövs utförligare utredningar och reglering för att säkerställa områdets lämplighet vad gäller markstabilitet, grundvattenpåverkan, förorenad mark och översvämningsrisker.

Bedömning enligt kap 11 PBL:

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken:

Riksintresse för kulturmiljövården, Göta kanal (E9) och riksintresse Söderköping (E66):

Den föreslagna detaljplanen är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Göta kanal [E 9] och i nära anslutning till kulturmiljövårdens riksintresse Söderköping [E 66].

Riksintresset Göta kanal är motiverat som ”Kommunikationsmiljö med landets främsta kanalmiljö (utförd 1810 - 1832), av stor teknikhistorisk betydelse och med dominerande läge i omgivande landskap.” Planen bedöms kunna ge påverkan på flertalet av riksintressets uttryck som finns inom planområdet eller i nära anslutning, så som; kanalmiljön, planterade alléträd längs kanalens dragväg, närhet till tegelbrukets sluss och slussvaktarboställe.

Riksintresset Söderköping är motiverat 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.” Ett riksintresse kan påverkas av åtgärder även om dessa sker utanför riksintressets gräns. För riksintresset Söderköping är exempelvis stadens siluett, kontakten med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet sådana uttryck som bör beaktas även i dessa lägen.

Länsstyrelsen saknar en tydligare motivering till varför aktuell detaljplan inte bedöms påverka aktuella riksintressen, vilka aspekter som har beaktats och vad kommunen avser att göra för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till detaljplanen. Även i dokumentet undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer Länsstyrelsen att resonemanget kring påverkan motiveras ytterligare.

I planområdets norra del återfinns allén längs dragvägen invid Göta kanal som är en del av uttrycket för riksintresse E9. Uttrycket är en viktig del av riksintressets värden och får inte påverkas negativt. Länsstyrelsen bedömer att det inte är lämpligt att förlägga parkering i så nära anslutning till allén som aktuellt föreslag nu föreslår.

Inför att detaljplanen ställs ut för granskning behöver planförslaget omarbetats med syfte att och beakta riksintresse för kulturmiljövården ytterligare. De nu föreslagna byggnadshöjderna behöver studeras, liksom byggnadernas placeringar inom kvarteren med hänsyn till hur bebyggelsen kan komma att påverka landskapsbilden. Föreslagen parkeringsyta vad gäller

utformning och placering behöver studeras för att inte skymma eller förstöra läsbarheten av allén.

Utifrån aktuella samrådshandlingar och Länsstyrelsens ovanstående synpunkter behöver planen omarbetas och föreslagen detaljutformning studeras vidare för att undvika risk för att berörda riksintressen påtagligt skadas.

Riksintresse för friluftslivet, Göta kanals vattensystem:

Planområdet ligger även inom riksintresse för friluftslivet, Göta kanals vattensystem. Länsstyrelsen saknar en tydligare motivering om hur planförslaget påverkar aktuellt riksintresse, särskilt dess koppling till strandskyddet. Länsstyrelsen ifrågasätter planförslaget vad avser etablering av parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. En sådan inriktning skulle inte vara förenlig med strandskyddet och därmed i konflikt med riksintresset.

Natura 2000:

Direkt norr om Göta kanal ligger Natura 2000 området Ramunderberget. I planhandlingarna återfinns ingen information om detta och det saknas ett ställningstagande om detaljplanens påverka på aktuellt områdes värden, exempelvis fågellivet. Planhandlingen behöver kompletteras.

Miljökvalitetsnormer:

Vatten:

Inom ramen för detaljplanearbete har kommunen tagit fram en dagvattenutredning. Planbeskrivningen innehåller en bra sammanfattning av planeras dagvattenhantering samt en bedömning om påverkan av MKN. I plankartan återfinns bestämmelser som syftar till att säkerställa viss dagvattenhantering, vilket är bra.

Om föreslagna dagvattenlösningar genomförs bedömer Länsstyrelsen likt kommunen att MKN för ytvatten inte påverkas negativt.

Grundvatten:

Detaljplanen berör en sand- och grusförekomst, WA11284955 där det också finns en vattentäkt. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av förekomsten och en bedömning av detaljplanens påverkan på vattentäkten.

Med tanke på aktuella föroreningar i marken och tidigare verksamheter så är det viktigt att bedöma påverkan och beakta förekomsten. Trots naturligt infiltrationsskydd i form av lågt genomsläppligt material som överlagrar förekomsten så finns alltid risker i samband med byggnation.

Strandskydd:

Inom aktuellt planområde råder strandskydd. Kommunen avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl tillämpas 7 kap 18 c § p1och p5 Miljöbalken ”området har redan tagits i

anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften" och "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Länsstyrelsen bedömer att endast vissa delar av planområdet kan beaktas som ianspråktaget. Vid kommande granskning av detaljplanen behöver kommunen tydligt redovisa vilka delar inom planområdet som kan betraktas som ianspråktagna och inom vilka områden kommunen avser använda skäl 5. Kompletteringen måste innehålla en grundlig motivering till varför kommunen anser att skäl 5 är lämpligt och att detaljplanen med aktuellt syfte inte kan tillgodoses på annan plats i anslutning till tätorten. Vidare behöver det också framgå varför aktuell detaljutformning anses vara den bäst lämpade för området från ett strandskyddsperspektiv.

Länsstyrelsen ifrågasätter förslaget i den del som avser planläggning för parkeringsändamål norr om Skepparevägen. Området är inte ianspråktaget så att det saknar betydelseför strandskyddets syfte. Att anlägga en parkering inom strandskyddat område och hänvisa till skäl 5 är ej heller något som Länsstyrelsen anser är lämpligt med tanke på gällande riksintresse för friluftsliv. Området behöver därför utgå och aktuella behov lösas på annat sätt.

Hälsa och säkerhet:

Förorenad mark:

En miljöteknisk markundersökning genomfördes för fastigheterna Söderköping 2:42, Söderköping 2:69 och Söderköping 2:68 under 2016. Utifrån aktuella rapporter och detaljplanehandlingar bedömer Länsstyrelsen att ytterligare undersökningar behöver göras för att säkerställa att planen är lämplig för ändamålet och samt att planen kan bära kostnaderna för eventuella framtida undersökningar och saneringar.

Länsstyrelsen bedömer att de äldre undersökningarna inte är heltäckande vad gäller de ämnen som kan förväntas i liknande områden. Kompletterande med provtagning av PFAS och utökade undersökningar angående bekämpningsmedel behöver genomföras innan detaljplanen ställs ut för granskning.

På Söderköping 2:68 har det delsanerats under 2017, men det finns fortfarande föroreningar kvar under byggnaden som måste hanteras. I detaljplanen står det att eventuella möjligheter att spara byggnadernas grundläggning för återanvändning vid uppförande av ny bostadsbyggnation ska studeras. Länsstyrelsen bedömer detta som olämpligt då föroreningarna under betongplatta måste avgränsas och åtgärdas. Vidare kan det finnas risk för ånginträngning om det inte saneras eftersom det kan finnas olja kvar under byggnaden.

I avloppsvatten kan det finnas oväntade föroreningar och att prover för PFAS alltid borde tas vid reningsverk. Länsstyrelsen rekommenderar därför att ett screeningpaket genomförs.

När reningsverket var i drift var Länsstyrelsen tillsynsmyndighet. Länsstyrelsen är fortfarande tillsynsmyndighet för de föroreningar som uppkom under tiden som reningsverket var i drift. Saneringsanmälan och provtagningsplan behöver lämnas till Länsstyrelsen angående de föroreningar som återfinns vid före detta reningsverket på fastigheten Söderköping 2:68.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att det finns en reviderad rapport ”Efterbehandlingsrapport Söderköpings f d. reningsverk, Söderköping 2.68, 19 september 2017. Utredningen bör ingå som underlag i det fortsatta detaljplanearbetet.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion:

Översvämningsrisker:

I planen beskrivs översvämningsrisker i samband med skyfall och höjda havsnivåer, vilket är bra. Länsstyrelsen anser dock att en mer heltäckande utredning om översvämningsrisker behövs, där även risk för höjda flöden i Storån och Tvärån ingår. Här bör också beaktas hur säkerheten vid Viggebydammen kan påverka översvämningsrisken. Samråd bör ske med dammägaren i dessa frågor.

Risken för översvämning vid skyfall är beskrivet och hanteras i planen. Länsstyrelsen förutsätter att aktuella beräkningar är baserat på ett klimatanpassat 100årsregn. Detta behöver framgå av planbeskrivningen och framtagen dagvattenutredning.

Vad gäller risken för översvämning på grund av höjda havsnivåer hänvisar kommunen till angränsande läns rekommendationer gällande grundläggningsnivå. Kommunen har utifrån detta valt att förhålla sig till en grundläggningsnivå på 2,7 meter över havet och har infört följande bestämmelse i plankartan, ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.”

Länsstyrelsen Östergötland har sedan våren 2022 en fastställd rekommendation för lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över havet som bör tillämpas i den fortsatta handläggningen. Rekommendationen finns på Länsstyrelsens hemsida.

För att kunna bedöma lämpligheten av ny bebyggelse till följd av höjda havsnivåer behöver planområdet höjdsättas. En byggnad utan källare är svår att få vattentät och byggnaden kan inte upprätthålla sin funktion vid en eventuell översvämning. Aktuell bestämmelse behöver därför, om den ska användas, kombineras med en bestämmelse om markens höjdsättning eller lägsta grundläggningsnivå.

Geoteknik:

Länsstyrelsen har gett Statens geotekniska institut, SGI, möjlighet att yttra sig över föreslagen detaljplan. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Sammanfattningsvis anser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Länsstyrelsen delar SGIs synpunkter.

Med hänvisning till ovanstående anser Länsstyrelsen att föreslagen planbestämmelse rörande geotekniska utredningar inte är lämplig att använda.

Allmänt och rådgivande:

Planformalia:

I gällande översiktsplan, Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, pekas aktuellt planområde ut som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande tillhörande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen inte haft några invändningar om föreslagen utveckling för aktuellt planområde.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslagen detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

Ett undersökningssamråd genomförs i samband med att detaljplanen finns tillgänglig för samråd. Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att ovan beskrivna ändringar och kompletteringar ska klargöras först, innan slutlig ställning tas till om planen medför en betydande miljöpåverkan.

Bostadsförsörjning:

Länsstyrelsen ser positivt på att bostäder tillskapas via detaljplaneläggning så som föreslås. Föreslagen bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse och bidrar till en utveckling av Söderköpings tätort. I planbeskrivningen bör det framgå hur aktuell planering bidar till kommunens bostadsförsörjning och aktuellt bostadsförsörjningsprogram.

Vidare bör kommunen i kommande processer se till att framtida gårdar utformas på ett sådant sätt så att det främjar trygghet, god tillgänglighet och möjlighet till sociala kontakter samt att det ges tillräckligt med ytor för utevistelse och på så sätt bidra till en god boendemiljö.

Naturvård:

Inom det tilltänkta bebyggelseområdet, liksom ner mot Storåns strand, finns träd och annan växtlighet som kan hysa naturvärden. Länsstyrelsen anser att

en naturinventering bör genomföras som underlag för fortsatt planering av både strandmiljön och bebyggelsekvarteret, där inslag av natur kan sparas som en värdefull del av boendemiljön.

I planområdet finns också fynd av invasiva arter så som blomsterlupin och gullris. Kommunen behöver ta fram riktlinjer för hur arterna ska hanteras vid exploateringen. Det är även viktigt att den informationen når de entreprenörer som ska arbeta i området.

Vatten:

Dagvattenhantering:

Av plankartan framgår att ytor för avledning och fördröjning av dagvatten har säkrats, vilket är positivt. Vidare framgår att dikena får kulverteras. Ur ett dagvattenhanteringsperspektiv borde kommunen sträva efter öppna diken för att skapa goda förutsättningar för rening av dagvatten. Vidare kan dikena utformas så att de blir ett trevligt inslag i boendemiljöerna.

Vidare kan det finnas diken inom eller i anslutning till planområdet som är så kallade skyddsdiken och avvattningsdiken för kanalen. Det är viktigt att dessa beaktas i den fortsatta planläggningen.

Plantekniska råd:

Länsstyrelsen har noterat att så kallade plushöjd för allmän plats saknas i plankartan. Enligt PBL 4:5 ska kommunen i en detaljplan bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Vidare behöver geotekniska åtgärder som syftar till att säkerställa områdets lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställas i detaljplanen.

Kommunen skulle tjäna på att se över läsordningen i vissa delar av planbeskrivningen. Även om kommunens bedömningar och ställningstagande är tydliga, så saknas kommunens motivering och argumentation i direkt anslutning till ställningstagandet. Det resulterar i att texten blir svårförstådd och läsaren får svårt att förstå hur kommunen har gjort sin bedömning.

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

Arkeologi:

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Inom området har en arkeologisk utredning utförts. Inga fornlämningar påträffades. Det nya planområdet sträcker sig delvis utanför det område som utretts, men mot bakgrund av det som framkommit i samband med utredningen samt områdets topografi bedömer Länsstyrelsen att ingen kompletterande utredning är nödvändig. Länsstyrelsen har inget att erinra emot arbetsföretaget ur fornlämningssynpunkt.

Länsstyrelsen vill påminna om bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML - om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Parkeringsområdet utgår

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Revidering av omfattning och utformning av bebyggelseförslag efter samråd

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från 3 - 6 våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till 3 - 5 våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Riksintresse Söderköpings stad (E66)

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden i anslutning till planområdet.

Landskapsbild

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Reviderat bebyggelseförslag

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Naturvärdesinventering har upprättats

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Kommunens bostadsförsörjning

Planbeskrivningen har efter samrådet tillförts information kring hur planförslaget bidrar till kommunens bostadsförsörjning och aktuellt bostadsförsörjningsprogram.

Grundvatten

Dagvattenutredning och planbeskrivning har efter samrådet tillförts information om sand- och grusförekomst, WA11284955, där det även finns en vattentäkt.

Dagvatten

Planbestämmelse om att diken får kulverteras utgår ur planförslaget.

Strandskydd

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Förorenad mark

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Översvämningsrisker

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,7 meter på entréplan (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Geoteknik

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samråd utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13.

Planbestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,7 meter på entréplan (RH2000) har införts på plankartan.

Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Egenskapsbestämmelse för allmän plats gata

Planbestämmelse om föreskriven markhöjd +0,0 (RH2000) på allmän plats gata har införts på plankartan.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar, daterade 2021-11-02, (plankarta och planbeskrivning) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i

dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha.
- Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala.
- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar.
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

Om planen är tänkt att genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det även framgå (i planbeskrivningen) hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna. Annars finns det inte möjlighet att bedöma lagstiftningens krav i 6 kap. 40 § 3 st. PBL om att ”Byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen”.

När redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

<u>Delar av planen som bör förbättras:</u>

<u>Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet</u>

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT90 och nuvarande SWEREF99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerhet 0,025 eller 0,03 meter. Det har i

efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät 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.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 30 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta t.ex. beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet”.

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Befintliga rättigheter

I planbeskrivningen på sidan 24 redogörs det för att befintliga servitut kan behöva ändras och att nya servitut kan behöva bildas. Lantmäteriet vill upplysa om att det inte är självklart att nämnda servitut kan ändras eller nya servitut (för angivna ändamål) bildas. För att kunna ändra eller bilda ett officialservitut krävs att vissa villkor är uppfyllda, t.ex. enligt Fastighetsbildningslagen. Frågan om det är möjligt att ändra och/eller inrätta officialservitut för de aktuella ändamålen får prövas först i en eventuell framtida lantmäteriförrättning. Om det är avtalsservitut som åsyftas kan planbeskrivningen med fördel förtydligas i denna del.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Övriga frågor

För att uppnå syftet med den administrativa bestämmelsen a1 kan det funderas över om planbestämmelsen bör redovisas i plankartan eller endast tas upp och redovisas som en bestämmelse bland planbestämmelserna? Om bestämmelsen avses omfatta all kvartersmark i det aktuella planförslaget torde vanligtvis ingen beteckning behöva redovisas på plankartan.

Upplysning

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuells avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter eller övriga rättigheter inom området. Om inte detta är gjort rekommenderar Lantmäteriet att det görs.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen tillförs information om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och dess konsekvenser.

Fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Kommunen har efter samråd låtit kontrollmäta samtliga berörda fastighetsgränser.

Även gränsers noggrannhet gällande avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter och övriga rättigheter inom planområdet har kontrollmätts.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring vad som sker med gällande planer vid ett genomförande av planförslaget.

Befintliga rättigheter

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring officialservitut respektive avtalsservitut.

Administrativ bestämmelse a1

Den administrativa planbestämmelsen för strandskyddets upphävande, a1, är införd som planbestämmelse på plankartan för att möjliggöra en digital, klickbar, detaljplan i framtiden, framför att ha den som en generell bestämmelse då den då inte blir lika applicerbar som planbestämmelse på den digitala plankartan.

Statens geotekniska institut

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Söderköpings kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Planens förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att uppföra flerbostadshus inom Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet). Det innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader

och parkering. Planförslaget syftar även till att möjliggöra utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Ur PM Geoteknik framgår att undersökningsområdet för aktuell utredning är den del av planområdet som ligger närmast Storån. Där sluttar markytan svagt mot söder och närmast Storån är höjdskillnaden omkring 2-3 m ned mot ån. Marknivåerna inom det mer plana området varierar mellan nivå ca+ 1,8 och +3,5, med de högre nivåerna mot Skepparevägen i norr. Vidare står att jordlagerföljden utgörs av fyllning ovan torrskorpelera som underlagras av lera ovan silt och friktionsjord på berg. Leran har en mäktighet på mellan ca 5 - 20 m och är delvis varvig med tunna skikt av silt.

Geotekniskt underlag för resterande del av planområdet har inte bifogats planhandlingarna.

SGI:s synpunkter

I planbeskrivningen framgår att stabiliteten mot brott inte är tillfredställande mot Storån för befintliga förhållanden och att stabilitetshöjande åtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet.

SGI delar bedömningen att stabilitetshöjande åtgärder krävs, och är en förutsättning för att uppnå tillfredsställande stabilitet mot Storån. Vi kan inte se att åtgärderna är säkerställda i plankartan. För att marken ska bli lämplig att bebygga krävs att stabilitetshöjande åtgärder utförs. Det behöver säkerställas i planen.

Det är oklart för SGI vilka åtgärder som krävs för att planområdet ska vara stabilt och omfattningen av dessa. En ritning som redovisar föreslagna åtgärder i plan hade underlättat tolkningen av omfattningen av föreslagna åtgärder.

I planbeskrivningen står att för planerade förhållanden har en karakteristisk last om 7 kPa antagits för parkeringsytan och totalstabiliteten bedöms som fortsatt tillfredsställande och bedöms inte påverka stabiliteten mot Göta kanal. SGI anser att det geotekniska underlaget för bedömning av stabilitet mot Göta kanal ska biläggas planhandlingarna. Geotekniska stabilitetsberäkningar ska inkludera de belastningar som den nya markanvändningen i planen medger. Då underlaget saknas har det inte varit möjligt för SGI att bedöma utredningsnivå och att granska genomförda beräkningar. För oss är det därför oklart om stabiliteten mot Göta kanal är tillfredställande.

SGI anser att det behöver säkerställas att planen varken påverkar eller påverkas av områden i direkt anslutning till planområdet, vilket gör att även stabilitetsförhållanden utanför planområdet behöver klarläggas. Ett skred strax utanför planområdet kan påverka området så att planområdet får otillfredsställande stabilitet. Det saknas beräkningar som redovisar stabilitetsförhållanden i anslutning till planen och SGI anser att handlingarna behöver kompletteras med det. SGI anser att det ska säkerställas att planen inte påverkas vilket kan innebära att

stabilitetsförbättrande åtgärder är nödvändiga även utanför planområdet för att marken ska bli lämplig att bebygga.

SGI anser att lodning av vattendragen behöver utföras för att stabiliteten mot vattendragen ska kunna bedömas.

I planbeskrivningen står att höjdsättningen inom området ska möjliggöra att överskottsvatten vid skyfall kan ledas ytligt mot recipienten. SGI vill ställa frågan om höjdsättnigen kan påverka stabiliteten negativt.

I PM Geoteknik har stabilitetsutredningar för generella laster inom planområdet utförts. SGI rekommenderar att för en stabilitetsutredning, så ska stabilitetsberäkningar utföras för de belastningar (fyllning, höjdsättning av gator och kvartersmark, diken, trafiklast, byggnader och skötsel i områden park och Natur) och de förutsättningar som markanvändningen i den nya planen medger. Om det krävs begränsningar av belastningar på grund av att stabiliteten för marken inte blir tillfredsställande behöver planbestämmelser införas.

I PM Geoteknik står att i samband med nybyggnation och planering av gångstråk längs med Storån bör erosionsskydd ses över och planeras för att förhindra erosion längs med ån. SGI vill ställa frågan om erosion påverkar stabiliteten negativt

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett planteknisk godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Den geotekniska utredningen har reviderats efter samrådet till följd av SGI:s synpunkter. Ramböll har låtit utreda markstabiliteten och föreslår följande åtgärder för att uppnå tillfredställande markstabilitet inom planområdet:

- *Sänkning av marknivån 15 meter närmast Storån till +1,5, därefter slänt (1:3) upp till +2,0 (dvs lite avschaktning) och svagt sluttande upp mot befintliga marknivåer vid Skepparevägen.*
- *Sänkning av marknivån 15 meter närmast Storån till +1,5, därefter slänt (1:3) upp till befintlig marknivå. Avser sektioner A, B och C.*
- *Föreslagna marknivåer med lättfyll.*

”Beräkningsresultaten visar att stabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredställande för sektion A, B och B2 samt sektionerna öster och väster om planområdet, men ej för A2 och B3 samt resterande sektioner österut där befintliga marknivåer är högre. För att uppnå tillfredsställande stabilitet för hela området krävs en avschaktning till nivå +1,5 för 15 meter närmast Storån. För sektion A och B är stabiliteten tillfredsställande för avschaktning +1,5 och bibehållna marknivåer mot Skepparevägen, men för sektion C, D och E krävs även att befintliga marknivåer schaktas av inom området. Med avschaktning 15 meter till nivå +1,5 närmast Storån och därefter nivå +2,0 och svagt

sluttande mot befintlig nivå invid Skepparevägen så är stabiliteten tillfredsställande även för sektion C, D och E. Föreslagen avschaktning för att uppnå tillfredsställande stabilitet redovisas i Bilaga 5.

Utan stabilitetshöjande åtgärder är stabiliteten för föreslagen skiss (tillhandahållen av beställaren, enligt Figur 2) tillfredställande för sektion B, B3, C, D och E, men inte för A2 och B2. Detta beror dels på tillkommande laster från GC-väg och parkeringar. För att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor i sektion A2, B2 och E krävs därför stabilitetshöjande åtgärder. Beräkningar med lättfyll har utförts och beräkningarna visar att stabiliteten är tillfredställande enligt bilaga 6, plan med föreslagen lättfyllning.

Ytterligare beräkningar har utförts för att definiera gränser gällande tillåten markändringar. Resultatet visar att stabiliteten är tillfredställande med restriktioner mot markändringar 18 meter från planerat släntkrön för sektion A2 och 17 m för sektion B2. Se bilaga 7, plan på restriktioner mot markändringar." ("PM Geoteknik", reviderad 2024-12-13).

Lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader är +2,7 (RH 2000), då lägre marknivå utreds planeras det att lösas med förhöjd sockel och anslutningar mot entréer.

Gata, promenadstråk, parkeringar etc ska tillåtas översvämmas vid extremförhållanden.

"Befintliga träd och växtlighet längs strandkanten fungerar som ett naturligt erosionsskydd och ska bevaras i största möjligaste mån. I den östra delen av området där det idag finns en befintlig platå ned mot ån bedöms träden kunna bevaras inom den föreslagna höjdsättningen. Där schakt krävs vid befintliga träd kan en lokal upphöjning kring träden tillåtas. Där det inte är möjligt att bevara växtligheten ska ytorna, efter avschaktning, återplanteras med ny växtlighet. Planerad höjdsättning innebär en utflackning av slänter mot ån. Ingen schakt planeras i åfåran som skulle kunna ändra strömningsförhållanden. Förekommande jordar i strandkanten bedöms ha en låg känslighet för erosion. Sammantaget bedöms planen, i kombination med bevarande och återplantering av växtlighet innebära förbättrade erosionsförhållanden." ("PM Geoteknik", reviderad 2024-12-13).

Lodning har skett av Storån och resultatet har inarbetats i de reviderade geotekniska handlingarna.

Parkeringsytan närmast Göta kanal har efter samråd utgått ur planförslaget.

Planbeskrivningen har tillförts information från de reviderade geotekniska handlingarna.

Bedömningen från Söderköpings kommun är att de geotekniska frågorna har hanterats i tillräcklig detaljeringsgrad för detaljplaneskedet.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detta förslag som syftar till att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus.

Vi har dock nedanstående synpunkter:

I planbeskrivningen nämns både brandvattenförsörjning och tillträde för våra fordon. Tillgången till brandposter är bristfällig enligt vår karta.

På grund av de föreslagna byggnadernas höjder behöver det säkerställas att utformningen medför att räddningstjänsten kan ställa upp sin stegbil, eller i de lägre byggnadernas fall, eventuellt utskjutsstegar. I de högre byggnadernas fall ser det antingen trångt ut eller saknas körbana för att komma fram med stegbil mellan byggnaderna, våra anvisningar avseende körbredder och dylikt hittas här. Räddningstjänsten rekommenderar att byggnaderna förses med Tr2-trapphus eller att det ritas in på plankartan var våra uppställningsplatser ska vara för att säkerställa att dessa inte missas i vidare projektering.

Eftersom vi inte vet hur flerbostadshusen ska utformas invändigt kan kommentaren vara inaktuell men det är ändå viktigt att ta upp frågan i ett tidigt skede.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Rekommendationen om Tr2-trapphus skrivs in i planbeskrivningen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras

Skanova Telia

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se.

Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se.

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

På plankartan är infört u-område för att säkerställa ledningarna.

E.ON Energidistribution

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel 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

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.

För att mellanspänningsmarkkablar ska vara förenlig med detaljplanen vill E.ON ha 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 bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. E.ON noterar u-området i planens västra del, vilket vi tycker är bra.

Gällande transformatorstationen inom området önskar E.ON att placeringen av denna ändras. E.ON önskar att transformatorstationen istället kan flyttas enligt bifogad karta (röd ring i kartan).

Om denna placering ej fungerar, så behöver E.ON ett E1-område - Transformatorstation, inom plankartans nordvästra hörn.

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: Synpunkterna noteras.

På plankartan är infört u-område för att säkerställa ledningarna.

E-område som möjliggör transformatorstation är infört på plankartan i enlighet med E.ON:s synpunkter.

Navirum Energi AB

Navirum Energi vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme.

Kommentar: Noteras

Stadsmiljöföreningen

Bakgrund

Kulturarv, småskalighet och naturskönt läge är viktiga kännetecken för Söderköping. Detta återkommer i såväl "Visit Söderköping" -material som i översiktsplaner: Söderköpings roll som motpol till de större städerna poängteras, där det pittoreska och charmiga, den långa historien och småskaligheten, den historiska staden och närheten skapar attraktivitet. Det egna företagande, småskalig stadsbebyggelse och närhet till större städer förstärker också regionens boendemarknad.

Den föreslagna exploateringen bryter mot Söderköpings karaktär. Det gäller förslagets omfattning, antalet lägenheter samt byggnadernas höjd och utbredning, som är orealistiska med tanke på det stora ingreppet i stads-/landskapsbilden. Exploateringen påverkar också den känsliga blågröna miljön med dubbla strandskydd och riksintresse och därtill även trafiksituationen med ökad fordonstrafik på återvändsgata. Förslaget underskattar också den dåliga markstabiliteten och en hållbar anpassning till ett förändrat klimat. Dessutom ignoreras barnperspektivet och friyta på bekostnad av parkeringar.

Andra jämförbara småstäder har måttfullhet som bärande tanke vid nybyggnation. Vi bedömer att förslaget bryter markant mot Söderköpings nuvarande karaktär av lågbyggd medeltidsstad.

Exploatörsdominerad detaljplanering undergräver förtroendet

De senaste åren har vi sett oroande tecken på ett trendbrott i stadsplaneringen. Detaljplaner tas fram som utmärks mer av storskalighet än småskalighet, vilket började med planerna kring Brunnsparken. Föreliggande plan avseende hårdexploatering i hjärtat av det blågröna stråket och riksintresset Göta kanal är det mest provocerande förslaget sedan det stora brunnsparkprojektet.

Kommuner har rätt att ge annan aktör uppdrag att utarbeta en detaljplan. I detta fall anges att planförslaget har arbetats fram av Söderstaden AB i samverkan med Samhällsbyggnadsförvaltningen. Baksidan av denna nya ordning visar sig i detta projekt. Med denna modell förlorar samhällsbyggnadskontoret och politiken möjligheten att styra över stadsplanering och gestaltning av staden.

Myndigheternas handlande ska präglas av objektivitet. Allmänheten skall kunna förlita sig på att myndigheter agerar sakligt och opartiskt och inte

fattar beslut som grundats i ovidkommande hänsyn. Denna objektivitetsprincip är reglerat bland annat 5 kap andra stycket FL och i regeringsformen (1 kap § RF).

Jävsregler gäller för den som tar del i handläggningen av ett ärende på ett sätt som kan påverka myndighetens beslut i ärendet. Det gäller särskilt när ärendet angår de inblandade " i en inte oväsentlig utsträckning".

Fram till denna tidpunkt har kommunen beredvilligt och kortsiktigt sålt ut värdefull central tomtmark, ofta i strandskyddade lägen nära riksintressen- till exempel kv. Vimman. Nu står man i begrepp att göra detta igen. De försålda tomterna kommer att exploateras maximalt utifrån ett affärsperspektiv, som skiljer sig fullständigt från seriös stadsplanering. De resursstarka exploatörernas smarta planering överlistar stadsplanerare och politiker. Samtidigt förs allmänheten bakom ljuset.

I vems intresse sker dessa oåterkalleliga förändringar av den värdefulla miljön runt riksintresset Göta kanal, vilka går stick i stäv mot hela stadens skala och landskapets särdrag? Ska exploatörer tillåtas styra stadsplaneringen? Vem synar stadens utveckling i ett helhetsperspektiv?

Söderköping riskerar att genom denna exploatörsdominerade detaljplanering i små steg förlora sin karaktär och identitet. Till råga på allt riskerar man att undergräva medborgarnas tillit till samhällsmyndigheten och politiker.

Slutsatsen är att politiker och samhällsbyggnadsnämnd måste ta över taktpinnen i denna viktiga fråga om stadsplanering. Stadsplanering måste vara kommundriven.

Det blågröna stråket

I planområdet löper kanalen och ån nära varandra, vilket innebär unika vyer. Här ansluter också Tvärån. Området är hjärtpunkten i det blågröna stråket och för de spridningskorridorer som är så viktiga för den biologiska mångfalden. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) beskriver stråkets värde för invånare och besökare samt inte minst för växt- och djurlivet. Den nyrenoverade Göta kanal är ett riksintresseområde som förgyller staden och lockar allt fler besökare.

Området är också en nyckelpassage i friluftslivet för såväl invånare som besökare. Att just här skapa en ny stadsdel med höghus är mindre välbetänkt. Översiktsplanen betonar vikten av attraktiva infarter. Här handlar det om vilket första intryck besökare via vattenlederna och dess stränder möts av: höghus, plank och jätteparkering passar illa i detta sammanhang.

Planförslaget bör dras tillbaka och nybyggnation av motsvarande antal lägenheter planeras i bättre lokaliserade områden.

En visualisering är nödvändig

Genomförande av planförslaget skulle för all framtid totalt förändra stads- och landskapsbilden i ett av Söderköpings känsligaste områden. Detta ställer extra krav på beredning av förslaget i nästa steg i processen. Alla invånare i kommunen bör få en klar presentation av planerna så att man får verkliga möjligheter att delta i dialogen. Vi är därför kritiska till hur en så stor förändring hitintills hanterats.

Det var i veckorna strax före jul man annonserade att samråd äger rum 5/12-27/1 2023 och att information fanns på Stinsen, i kommunhuset och på kommunens hemsida. Medborgare, som under juljäktstider, sökt upp informationen har getts små möjligheter att se vidden av förslaget på vilket sätt stads- och landskapsbilden påverkas.

För bättre uppfattning behövs riktig visualisering - så som gjorts för nya E22-sträckningen. Varje planförslag, som så kraftigt ändrar stads-/landskapsbilden, borde föregås av en visualisering med modern teknik: man skulle se hur vyerna påverkas från olika utsiktspunkter (Ramunderberget, passerande fotgängare/cyklister/båtfarare, närboende, fjärrutsikter från stadens höjder ...).

I kombination med insatser av stads-/landskapsarkitekt skulle ges en bättre grund för att bedöma olika alternativ för långsiktig stadsutveckling.

Detaljplaneförslag avseende eventuell byggnation i kvarteret bör också anstå tills den utlovade blågröna strukturplanen klargjort ramarna för områdets utveckling.

Vi anser att förslaget - förutom att det är olämpligt - även är behäftat med stora brister och vill särskilt peka på nedanstående tre områden. Dessa kommer i det följande att utvecklas under särskilda rubriker.

1. Riksintresset och betydande miljöpåverkan
2. Strandskyddet
3. Trafiksituationen, parkering och friytor

1. Riksintresset och betydande miljöpåverkan

1.1 En nyckelpassage för Söderköping

Passagen vid Tegelbruket, Göta kanal och Storån är en viktig kulturhistorisk och ekologisk passage i kommunen. Två naturreservat finns norr om kanalen: Ramunderberget och Borgberget. Området kring vattendragens inlopp i Söderköping, Göta kanal och Storån och Tvärån, är idag i stort sett orörda. Området är mera landskap än stad. Sjövägen till Söderköping är den historiska vägen från Slätbaken till staden. Någon väg i egentlig mening finns inte i området från Mem. Från Slätbaken ledsagas man genom ett naturlandskap som då sakta övergick i den förindustriella staden, samma upplevelse som när man idag nalkas den moderna staden. Denna

vattenpassage är nyckelpassagen till Söderköpings självklara identitet, där stadens själ sedan 1000 år börjar manifestera sig.

1.2 Riksintressets förutsättningar

I riksintressebeskrivningarna av staden utmärker sig landets främsta kanalmiljö, Göta kanal med dess dominerande läge genom hela Söderköpings kommun med omgivande landskap och bebyggelse. Göta kanal har också figurerat som kandidat för världsarv. Normerande för riksintresset är också stadens siluett och kontakt med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet. I kommuners översiktsplaner ska finnas en plan för hur man tillvaratar och säkerställer riksintressena.

Hur bedöms riksintresset i Söderköpings kommuns översiktsplaner?

I Översiktsplanen (ÖP, s. 9) slås fast att särskilda krav kan komma att ställas på utformning av byggnader och anläggningar inom områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, och där landskapsbilden är värdefull. I den Fördjupade Översiktsplanen finns riktlinjer för stadsutveckling inom ett riksintresse (FÖP, s. 39): där konstateras att skala och gestaltning är av vikt, och att en dialog bör ske mellan allmänheten, myndigheter och exploatörer för att skapa en förståelse. Vidare nämns att det är möjligt att tillåta ny bebyggelse längs Göta kanal, så länge kulturmiljön inte skadas och om exploateringen ökar tillgängligheten till området.

1.3 Utformningen lever inte upp till anpassningskravet

Plan-och bygglagen (PBL) 2 Kap. 6 §, "Anpassningskravet", kräver att bygglovet och byggnadens utformning ska vara lämplig med hänsyn till landskap, natur- och kulturvärden på platsen. Den yttre formen och färgen ska vara estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaden och ge god helhetsverkan.

Höjden på husen och placeringen är en avgörande faktor för en lågbyggd medeltidsstad av Söderköpings kaliber: detta bostadsområde kan inte med bästa vilja i världen sägas passa in i denna miljö. Varje höghus försvagar stadens karaktär. De förskönande eufemismerna om "stadsmässighet" är direkt löjeväckande. De planerade byggnaderna är både större och högre än hela Söderköping tillsammans! Det naturliga för en seriös stadsplanering vore ju att bygga hus i mindre skala som smälter in och tillför miljön något istället för att utplåna den. Arbetssättet har tydligen varit att utgå från en maximal exploatering och sedan hitta olika argument för att rättfärdiga den.

Om planförslaget genomförs möts man vid ovannämnda passage av en gigantisk parkeringsplats och dessa monstruösa byggnader - två gånger om man färdas på Storån, eftersom liknande byggnation i tät följd planeras att dyka upp vid kv. Vimman.

1.4 Påtaglig skada på Riksintresset

Detaljplanens storskaliga bebyggelse utgör ett hot mot Söderköpings kulturhistoria, eftersom den inte tar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Den omfattar också riksintresset Göta kanal, som på statens bekostnad nyligen renoverats för ca. en miljard (Göta kanal 2.0), och fått nyplanterade alleer. Planförslagets exploatering försämrar avsevärt riksintressets läsbarhet. Läsbarheten utgör en betydande del av riksintressets kulturhistoriska värden. Möjligheterna att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang går förlorad eftersom viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset kommer att störas eller blockeras av bygget. Vatteninfarten till Söderköping, belagd som en viktig faktor vid riksbildandet sedan medeltiden, bör ges en tidlös karaktär och den för den förindustriella staden så karaktäristiska övergång från öppen mark till stad. Siluetten och anblicken av staden blir genom utformandet av de tänkta byggnaderna förstörd och ger ett missvisande intryck.

Detaljplaneändringen kommer att påtagligt skada de natur-, kultur- och fritidsvärden som utgör grunden för riksintresset. Riksintresset bör av den orsaken skyddas från ingreppet i området. I ett längre perspektiv är många små ingrepp sammantaget skadliga, eftersom det skyddsvärda intresset urholkas.

Ett genomförande av planförslaget skulle avsevärt förändra områdets karaktär så att det tillgängliga området, som är av betydande intresse för allmänheten, skulle privatiseras och ge oåterkalleliga negativa effekter för kultur- och naturvärden. Beslutet kommer således också att medföra en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planförslaget skulle väsentligen ändra områdets karaktär på ett sätt som skulle skada det berörda riksintresset för miljön på ett påtagligt och irreversibelt sätt.

1.5 Värdet av Göta kanal blir ifrågasatt

Med det liggande exploateringsförslaget tar kommunen ställning i frågan huruvida riksintresset Göta kanal tillgodoses och säkerställs. Vi tolkar kommunens ställningstagande i och med detta planförslag på följande sätt:

Kommunen ifrågasätter värdet av riksintresset Göta kanal och väljer att inte tillgodose och säkerställa det.

Vilken stad skulle kunna förlägga ett opersonligt, förortsliknande bostadsområde med över 200 parkeringsplatser i ett strandskyddat riksintresseområde vid sidan av den ikoniska Göta kanal, en gestaltad historisk miljö från 1830-talet som fortfarande är en fungerande struktur? Hur kan ett temporärt uppkommet lokalt behov få förstöra oskattbara miljöer för all framtid? Detta projekt utgör en diskvalificerande nedvärdering av ett stort svenskt kulturarv; intrycket är att det saknas förståelse för kommunens unika tillgångar.

Riksintresset Göta kanal kan även riskera att skadas rent fysiskt och inte bara visuellt; enligt uppgift lämnad på samrådsmötet 18/1-23 så läcker

redan kanalen efter renoveringen och sakkunniga personer har skickat in varningar till samhällsbyggnadsnämnden om den stora risken för ras. De boende utmed Skepparevägen riskerar också sättningsskador på sina fastigheter orsakat av pålning och tung byggtrafik. Har en skredanalys gjorts i området?

En storskalig bebyggelse vid Göta kanal utgör ett hot mot Söderköpings kultur- och naturmiljö och orsakar en betydande miljöpåverkan.

1.6 Schematisk undersökning av betydande miljöpåverkan

Det är ett obestridligt faktum att Göta kanal- och Storåmiljön är en kultur- och naturmiljö i sin egen rätt. Den planerade hushöjden och förtätningen i sig kommer att kraftigt avvika från den omgivande villabebyggelsen och på ett bryskt sätt bryta mot den småskaliga, medeltida karaktär som präglar staden. Argumentationen är därför inte trovärdig när man ställer argument om" stadsmässighet " mot de tungt vägande skälen om betydande miljöpåverkan på området.

De projekterade husen är mycket större än de tidigare byggnaderna på tomten, och placerade i anslutning till Storån. De kommer att dominera landskapet till den grad att karaktären och miljövärdet kommer att skadas. Detta faktum konstaterades enstämmigt på samrådsmötet 18/1-23.

Planförslaget strider också formellt mot kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) som framhåller hur viktigt och känsligt Storåområdet är och som dessutom utlovar en grön strukturplan: tillväxt får inte ske på bekostnad av attraktivitet och hållbarhet. Den markant ökade biltrafiken i miljön kommer också att bidra till en betydande miljöpåverkan.

Att detaljplaneförslaget genomförs med ett utökat förfarande märks inget av. Inga som helst invändningar eller betänkligheter mot projektet tas upp. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har gjorts, endast en summarisk undersökning av betydande miljöpåverkan. Enligt vårt förmenade nedvärderar denna undersökning den känsliga miljön på varje punkt. Kommersiella intressen tillåts istället dominera och styra utveckling och stadsplanering på bekostnad av nationella riktlinjer, lagar och rekommendationer.

Undersökningen är tillrättalagd och bör omvärderas. Det stora projektet i Brunnsparken med sju hus bedömdes på samma mekaniska sätt, utifrån en checklista. Att så viktiga frågor kan avgöras med ett kryss i en ruta är upprörande. Projekt av den här dimensionen borde inte få bedömas utifrån en statistisk metod utan borde föregås av okulär besiktning, inhämtande av utlåtanden från grannar, sakkunniga och intresseföreningar.

Slutsatsen i planbeskrivningen (s.50) om miljökonsekvenser och undersökningen av betydande miljöpåverkan är en uppvisning i konsten att underdriva: någon verklig motivering till bedömningen varför slutsatserna har dragits finns inte i undersökningen.

Om inte detta projekt medför en betydande miljöpåverkan, hur ser då en betydande miljöpåverkan ut?

Det samlade intrycket är att riksintresset Götakanal och landskapsmiljön är en mycket olämplig plats för storskalig exploatering. Beslutet att anta detaljplanen är således varken genomtänkt, hållbart eller långsiktigt och detaljplaneändringen leder till en betydande miljöpåverkan.

2. Strandskyddet

2.1 Strandskyddet upphävs utan intresseväägning.

Strandskyddet och riksintresse är förlängningar av allemansrätten och inskränkningar försvårar allmänhetens tillträde till detta område, som är av högsta intresse ur allemansrättslig synpunkt. Kommunens styrande har öppnat upp för exploatering av området genom att utpeka det som möjligt för bostadsbyggande på kort sikt. I detta ärende med nationella intressen i direkt närhet (Riksintresset Göta kanal och Storånmiljön), allmänna intressen (Söderköpingsbornas och allmänhetens rätt till natur- och kulturmiljön) samt enskilda intressen (byggherren, sakägarna och närboende) har man inte lyckats göra en korrekt intresseavvägning mellan det allmänna och det enskilda.

2.2 Beaktande av allmänna och enskilda intressen

Lagen föreskriver restriktivitet för åtgärder som tar i anspråk ett strandskyddat, allmänt tillgängligt område. Åtgärden kan påtagligt försämra allmänhetens tillträde till området. Ett angeläget intresse kan vara kommuners behov av tätortsutveckling, men kan också betingas av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. Den intresseavvägning som ska göras har inte genomförts på ett tillfredsställande sätt.

I förevarande fall finns ett intresse att uppföra bostäder i en mycket känslig kulturmiljö. Att detta intresse är ett rent enskilt intresse framgår med all önskvärd tydlighet: stora delar av marken ägs av Söderstaden AB som också medverkat till utformandet av planförslaget. Exploatören är dessutom totalentreprenör och blivande ägare av husen. Huvudskälet har varit att öka exploateringsgraden på en tomt för att ta i anspråk och bebygga ett mycket större område än tidigare.

Indicierna pekar i riktning mot att ett enskilt intresse hos exploatören maskeras som ett allmänt intresse av att bygga bostäder till varje pris, hur omöjliga förutsättningarna än är; exploatören har pekat ut platsen och riktlinjerna, eftersom Söderstaden AB äger kv. Trädgårdsmästeriet, och kommunen har rättat sig därefter.

Någon prövning om möjligheterna att hitta en annan plats för projektet synes inte över huvud taget ha diskuterats. Vi vill anföra att mot detta enskilda exploateringsintresse står ett tungt vägande allmänt kulturmiljöintresse - intresset att bevara natur-och kulturmiljön med dess historiska samband med riksintresset Göta kanal och Storån.

Slutsatsen måste därför bli att intresset av att uppföra bostäder just på denna plats är ett enskilt intresse för ett kommersiellt byggbolag. Mot bakgrund av de brister i beslutsunderlaget som vi har pekat på, hävdar vi att

det inte har varit möjligt för kommunen att beakta allmänna och enskilda intressen på sätt som stadgas i 1 kap 5 § PBL.

2.3 Strandskyddet upphävs på ogiltiga grunder.

Finns särskilda skäl att ta området i anspråk som väger tyngre än strandskyddsintresset? Utgångspunkten i lagen är att förbud gäller i strandskyddat område. Enligt MÖD:s vägledande dom 2016-02-22 i mål P6876-15, kan en detaljplan leda till en påverkan även utanför området där strandskyddet upphävs, där särskilt djur - och växtlivet samt allmänhetens tillgång till område påverkas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen hävdar på sidorna 16-19 att planområdet i sin helhet är att betrakta som ianspråktagen tomtmark" och att "hemfridszonen bedöms motsvara gränserna för de berörda fastigheterna". Vidare anges som särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet 7 kap 18c § punkt 5 Miljöbalken "att tillgodose ett allmänt intresse av bostadsbyggande som bara kan ske i området"

Ingen alternativ lokalisering har redovisats i planförslaget, eller att syften med åtgärden inte kunnat tillgodoses utanför det strandskyddade området. Vi hävdar att åtgärden kan tillgodoses utanför området och en annan lokalisering bör väljas, särskilt när det gäller så stora hus, i en värdefull natur- och kulturmiljö och vid rådande markförhållanden.

Planförslagets bedömning av i vilken grad dessa tomter är/var ianspråktagna är felaktigt: växthus och vedbod innebär inte att området kan anses vara ianspråktaget, ett förhållande som bekräftas i MÖD:s dom 2015-05-12 i mål M 178-15. Hemfridszonen kommer att utökas betydligt med de avsevärt större ersättningsbyggnaderna och det ianspråktagna området ökar därmed på ett oacceptabelt sätt.

Strandområdet, som tidigare var allemansrättsligt tillgängligt vid tiden innan Trädgårdsmästeriet inhägnades, kommer att privatiseras och upplevas som mindre tillgängligt för allmänheten. lnhägnandet av tomten strider också mot Miljöbalken 7 kap. 15 §. Husens dominerande karaktär i den känsliga kulturmiljön kommer avhålla allmänheten från att nyttja strandskyddad mark.

2.4 Begreppet ianspråktagen

Man kan först fråga sig om marken verkligen är ianspråktagen i juridisk mening när husen på vissa tomter är rivna och ingen hemfridszon längre existerar. För att det ska vara fråga om en ersättningsbyggnad krävs att inte alltför lång tid passerar från det att den tidigare byggnaden

område. Tillsammans med allmänhetens försämrade tillgänglighet till strandskyddsområdet, den betydligt utökade hemfridszonen och att tomten i sin helhet tas i anspråk för bostadsbyggande, utgörs sammantaget skäl till att dra tillbaka planförslaget i sin helhet.

2.5 Inställningen till samråd

I planbeskrivningen (s 19) står: Det bedöms saknas anledning att ifrågasätta kommunens bedömning och det kan anses visat att den planerade åtgärden ger fördelar för samhället. Vilka signaler sänder det till allmänheten? Att en överenskommelse med exploatör går före en laglig process? Att maktutövning kan ske utanför lagens råmärken?

Sättet som kommunen historiskt har hanterat denna typ av detaljplaneärenden har lett till att varje stort byggnadsprojekt har hamnat i domstol. Man har underlåtit att föra en dialog med allmänheten, medborgarna och intresseföreningar: samrådsyttranden har systematiskt negligerats och endast kosmetiska ändringar har gjorts i detaljplanerna. I bygglovet för kv. Vimman utökades till och med antalet hus i bygglovet.

Det är mycket tråkigt för medborgarna och olika organisationer - som strävar efter att ha en dialog om dessa angelägna ting - att bli tvungna att bedriva rättsprocesser för att göra sina röster hörda. I den gamla Plan- och bygglagen var programsamråd obligatoriska innan stora detaljplaneändringar som denna kunde presenteras.

3. Trafiksituation, parkering och friyta

3.1 Trafiksituationen är redan ohållbar

Med den nya E22-dragningen får vi en avsevärd minskning av trafikbelastningen genom Söderköping. Detta gynnar stadsmiljön, minskar luftföroreningarna, ökar säkerheten och ger staden grönare profil. Att då i stället via hårdexploateringar längs vattendragen dra in motorfordonstrafik till den känsligaste delen av staden finner vi kontraproduktivt. Man borde i stället vara mycket selektiv och restriktiv med vilken trafikgenererande verksamhet, som förläggs hit. Redan befintlig parkering för husbilar öster om Bergaskolan känns mycket tveksam.

Planerna på förlängda gång-/ cykelstråk på ömse sidor av ån applåderar vi liksom att de sammanbinds med en ny gång-/cykelbro över ån. Detta är både angeläget och möjligt utan planerad byggnation.

Som vi bedömer det skulle byggnation enligt detaljplanen skapa en helt omöjlig trafiksituation på Ågatan, förbi Rådhustorget, på Skepparevägen, över Nybron, på Nybrogatan med tillhörande korsningar för bilåkare och oskyddade trafikanter. Detta gäller inte bara i utbyggt skede utan också under en lång period med byggtrafik. Trafiksystemet måste samtidigt kunna klara ambulanstransporter till/från Geria och annan utryckningstrafik. Tillskottet från nya området skulle skapa trafikkaos, äventyra trafiksäkerheten och försämra miljön.

Enbart trafikfrågan visar det orimliga i planförslaget.

Boende och yrkesverksamma i berörda delar av staden upplever redan i dag en mycket ansträngd trafiksituation. Den kulminerar vissa perioder under året och vid vissa trafiktoppar under dygnet. Den trafikutredning som åberopas i planen, är 6 år gammal och baserad på föråldrade och

otillräckliga förutsättningar. För byggplanerna i kv. Trädgårdsmästeriet räknade man på 120-150 lägenheter. Den nya siffran är 300 lägenheter, alltså en fördubbling. Använda nyckeltal beaktar inte heller hur trafiken varierar över tid.

Någon kollektivtrafik planeras inte i området eftersom planerarna påstår att det är nära till närmaste kollektivhållplats - resecentrum vid Stinsen!

Om kommunen avser gå vidare med detaljplanen, vilket vi kraftigt ifrågasätter, skulle det krävas en helt ny trafikutredning baserad på uppdaterade förutsättningar. Denna skulle behöva se till den samlade situationen i hela innerstaden och inkludera bedömningar av flera alternativ - inte minst frågan om eventuell ny vägbro över Storån.

3.2 Ny vägbro över Storån?

Om byggplanerna genomförs så skulle det krävas en ny vägbro över Storån med anknytning till Eriksvik. Planförslaget förnekar behovet av bro. Samtidigt läser vi i bifogat underlagsdokument, PM Geoteknik 2022-06-21 beställd av Söderstaden, att "Även en ny bro planeras över Storån, den ligger dock utanför aktuellt uppdrag." Detta stämmer ju även med vad, som antytts i den översiktliga planeringen. Många frågor infinner sig:

1) Vilka utredningar har gjorts av broalternativet? Och hur har man kommit fram till slutsatsen?

2) Om bro kan bli aktuell, varför avstår man från att nu redovisa sina överväganden? Hur kommer medborgarna att involveras i dialog kring broplanerna?

3) Var skulle en bro kunna byggas och hur skulle den i så fall anslutas till gatusystem på respektive sida av ån?

4) När skulle en bro kunna stå färdig? Före eller efter byggstart?

5) Hur skulle båtlivet i Storån påverkas? Miljökonsekvenser?

6) Hur skulle trafikflöde och trafikvolym norr om bron påverkas?

7) Hur skulle trafikflödet genom Eriksvik påverkas och framtida anslutningar mot E22?

8) Hur stor investering rör det sig om? När frågan diskuterades för 5-6 år sedan nämndes storleksordningen 50-60 Mkr - vad motsvarar det i dag?

9) Kommer finansieringen av bron att tas in i exploateringsavtal?

Utveckling av trafiksituationen vid Bergaskolan för avlämning och avhämtning av barn måste tas med samt uppdateras med planerad utbyggnad av skolverksamheten. Till detta kommer den byggtrafik, som krävs under ombyggnaden av skolan.

Verksamheten vid Geria och socialkontoret genererar redan i dag problem med såväl trafik som parkering. Ibland övergår det till en kaosartad

situation. Här måste behov för ambulans- och andra sjuktransporter tas i beaktande. Trafikproblemen kommer också att öka generellt i staden genom byggplanerna för gamla brandstationen, Kv. Vimman och Löjan 1 samt den stora exploateringen av Lagbergska villan. Även i dessa fall kommer byggtrafik att belasta under en period. Sammantaget måste trafikplaneringen baseras på uppräknade trafikvolymer över tid.

Om vi uppfattat översiktsplanen rätt så finns en intention att nya stadsdelar alltid bör möjliggöra trafikslingor. Hur stämmer detta med att man i detta fall avser bygga 300 lägenheter utmed en återvändsgata? En vändplats för sopbilar och andra tyngre fordon är inplanerad öster om Villa Lido på dubbelt strandskyddad "icke ianspråktagen yta" mitt för riksintressanta Tegelbruksslussen; finns några tankar på framtida expansion även österut förbi slussområdet?

3.3 Tomtens areal, friytor och parkeringsplatser

Nybyggnationen på tomtytan föreslås omfatta 300 lägenheter. För bostadsbyggande finns krav på s.k. friyta. Friytan ska användas till lek och utevistelse men storleken regleras inte i PBL. Riktvärdet är att friytan skall motsvara boytan inomhus. Då inräknas alla våningsplan plus inredd vind sammantaget. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friytan prioriteras. Enligt PBL ska friyta anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning.

Byggnadernas längd och bredd är okända i planbeskrivningen och kvadratmetertalen visavi tomtens exakta areal och utbredning i planritningarna är dunkelt uttryckta. Det är också oklart hur stor parkeringen är och om den ingår i planområdets utbredning. Här finns en flytande faktor: tomten omfattar 2,8 ha = 28 000 kvm och byggrätten anges totalt omfatta sammanlagt 29 000 kvm bruttoarea (BTA) för bostadshusen. Det tillkommer komplementbyggnader, parkeringsplatser och friytor.

Slutsatsen av överslagsberäkningen ger vid handen att kraven på friyta vida överstiger tomtens kapacitet, om friytan ska motsvara bruttoarean. För att passa den speciella argumentationen bättre, tycks avsikten vara att den planerade friytan och lekplatserna i förslaget huvudsakligen ska förläggas till Brunnsparken. I och med hemfridszonen och ett tillräckligt stort avstånd till strandlinjen stipuleras, kommer ett utrymme för strandpassagen inte att få plats mellan husen och strandlinjen. Resultatet blir ett smalt kommunikationsstråk i direkt närhet till den utökade hemfridszonen, som inte harmonierar med Storåns karaktär. På grund av tomtens begränsningar, husens storlek och placering nära strandlinjen, kommer det således inte att finnas ett sammantaget utrymme för tillräcklig strandpassage, friytor, hemfridszon, parkeringsplatser eller lekplats. För att genomföra planförslaget måste en större markareal än den ursprungliga tomtens tas i anspråk.

Man kan konstatera att husen är för stora för det aktuella markområdet.

En jättelik bilparkering planeras på kanalens strandskyddade mark. Hur dimensioneringen gått till är svårt att förstå. Tydligen är den baserad på att

varje lägenhet bedöms ha i genomsnitt 0,75 bilar. Från en närbelägen stad norr om oss känner vi till hur ett sådant nyckeltal skapat omfattande diskussioner. I vårt fall tillåts entreprenören avvika från kommunens befintliga norm med motiveringen att planeringen påbörjats före normsättningen! Vi föreställer oss också att boende i området ibland även får bilburna besökare, vilket genererar tillkommande parkeringsbehov. Att låta parkeringen "svämma över" till områdets gator är väl inte tanken?

3.4 Barnperspektivet

Planförslaget ställer ytorna för parkering och friytor (inklusive lekutrymmen) mot varandra samt konstaterar att friytorna är prioriterade i sammanhanget. Dessa intrikata avvägningar hänskjuts dock till bygglovsskedet, så här beskärs möjligheterna till sam rådssynpunkter.

Liksom i fallet för kvarteret Vimman begränsas friutrymmet med motiveringen att barn kan leka på annan plats. Vattenledernas stränder lyfts fram utan reservationer avseende säkerhetsaspekter. Liksom i fallet Vimman framhålls de goda möjligheterna till lek i Brunnsparken. Skillnaden är avståndet. Vår enda riktiga stadspark tillika park med 300-årig anknytning till riksintressanta brunnsverksamheten skall alltmer förvandlas till lekpark!? Nej - vi anser att fastighetsägaren måste ta ansvar för att inom kvartersmark tillgodose helheten för boendet!

Slutsats:

Det finns ingenting i detta planförslag som inger förtroende: trafiksituationen blir fullkomligt kaotisk, riksintresse, natur- och kulturmiljö skadas påtagligt, en betydande miljöpåverkan blir följden och enorma kostnader och risker är förknippade med projektet.

Den ende som gynnas av detta planförslag är exploatören som kan köpa loss värdefull central mark, få hjälp av kommunen med finansieringen och uppföra lukrativa hus som blir dennes egendom. Det kan inte vara möjligt utifrån ett grundläggande samhällsperspektiv att exploatörer ska ges rätt att styra stadsplaneringen och gestaltningen av stadens framtid på detta sätt.

Låt oss istället föra den dialog som den fördjupade översiktsplanen förordar för en ökad förståelse!

Att bygga husen på de frilagda tomterna vid Erik Dahlbergsgatan till följd av den nya E 22-dragningen föreslår sig själv. Lösningen på de flesta problem med detaljplanen stavas: mindre exploatering med lågbyggda hus som kan leva upp till strandskydds- och anpassningskravet samt kraven på gestaltning: ingen bro behöver byggas och ingen väg göras om, riksintresset, natur- och kulturidentiteten skulle stärkas i stället för att försvagas, inga geologiska risker skulle tas.

Om Stadsmiljö föreningen skulle ge ett eget förslag hur bebyggelsen skulle kunna utformas, kunde det byggas:

" En lågbyggd trädgårdsstad som smälter in helt i omgivningen, avseende höjd, exploateringsgrad och stil. Parkeringen skulle rymmas inom

fastigheten liksom väl tilltagna friytor för barnen och parkinslag. Det tilltänkta parkeringsområdet på strandområdet vid Göta kanal borde istället utnyttjas till sommaräng och kolonilotter."

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Planförslaget har arbetats fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. Det innebär att denna detaljplan inte är exploatörsdriven.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet

kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras

samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. erkar dem som bor längs gatorna och nyttjar dem idag. Det bedöms som viktigt att värna de oskyddade trafikanterna.

Exploateringen av Trädgårdsmästeriet innebär en trafikökning jämfört med idag, kanske mest märkbar på Ågatan, på sträckan mellan Nybrogatan och Bergaskolan, Tingshusgatan samt Skepparevägen. Trafiksituationen vid Bergaskolan är dock, som vid många skolor, redan idag ansträngd under en kortare tid på morgonen då lämning sker. Åtgärderna som planeras under hösten 2025 bedöms öka trafiksäkerheten för gående och cyklister, men för att helt få bort problemet med många bilar på samma plats krävs att lämning sker på en annan gata, vilket till viss del redan sker på Viggebyvägen.

Trafikökningen bedöms inte föranleda behov av kapacitetsökande åtgärder varken i korsningen Nybrogatan/Ågatan eller korsningar längre ut i systemet.

Antalet resor, omvandlat till ÅDT, blir 405 exklusive nyttotrafik och 467 inklusive 15 procent nyttotrafik. På Skepparevägen innebär det en ny ÅDT på 690 (avrundat) och på Ågatan (mellan Tingshusgatan och Nybrogatan) 2400 (avrundat). Maxtimmen antas vanligtvis motsvara 10 procent av ÅDT, vilket på Skepparevägen innebär cirka 70 fordon/timme. På Ågatan innebär det cirka 240 fordon/timme.

För vidare läsning kring trafik och planförslagets påverkan på trafiknätet hänvisas till trafikutredningen "Trafikutredning för detaljplan Söderköping 2:36 m.fl." (Sweco AB, 2025-11-07).

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

S:t Ragnhilds Gille

S:t Ragnhilds Gille, Söderköpings stadshistoriska förening, har som syfte att dokumentera, utveckla och vårda samlingar och arkiv som beskriver stadens historiska utveckling. Föreningen har också som syfte att informera om stadens historia, därför hålls samlingar och arkiv tillgängliga för allmänhet och forskare i Söderköpings stadshistoriska museum som drivs av föreningen.

Föreningen genomför även guidningar, föreläsningar och studiecirklar för att sprida kunskaper om stadens historia.

S:t Ragnhilds Gille vill lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan.

På sid 6 - 7 i planförslaget anges att:

- Planförslaget innebär att möjligheten att uppföra flerbostadshus inom planområdet prövas. Det innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs.

- Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till sex våningar.

- Planförslaget innebär totalt 245 parkeringsplatser för bil.

- De nya flerbostadshusen enligt planförslaget avses utföras i tre till sex våningar. Totalt skapas en byggrätt på sammanlagt 29 000 kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus och komplementbyggnader inom planområdet. Nockhöjden för flerbostadshusen regleras till mellan 17-26 meter och takvinkeln ska vara mellan 30 och 40 grader.

- Ny bebyggelse med en högsta nockhöjd upp till 26 meter och största takvinkel mellan 30 och 40 grader bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Skepparevägen och Storån.

S:t Ragnhilds Gille anser:

att byggnadsvolymen 300 lägenheter i tre- till sexvåningshus avviker starkt från karaktären på befintlig villabebyggelse längs Skepparevägen. En nybyggnation enligt förslaget kommer att ligga som ett avskilt område utan sammanhang med befintlig bebyggelse längs Skepparevägen, inte som "en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen"

att sexvåningshus och en stor parkeringsplats, även om den avskärmas med spalje el liknande, inte kommer att ge besökare som kommer på Göta Kanal ett intryck av att de närmar sig en stad av småstadskaraktär

att tillåta nockhöjder på 26 m eller mer inom eller nära riksintresset för kultur-miljövård innebär att man bryter mot den småstadskaraktär som de centrala delarna av staden har

Under rubriken Gator och trafik sid 46 - 47 anges att:

- En trafikutredning för området har utförts (AF, 2017). En slutsats i trafikutredningen är att trafiken som alstras på grund av planförslaget bedöms påverk trafik-systemets kapacitet obetydligt. Skepparevägen är den gata som får den relativt sett största förändringen i trafikmängd.

- Cirka 300 lägenheter med cirka 5 resor per lägenhet genererar cirka 1 500 bilar i årsmedeldygnstrafik på Skepparevägen.

S:t Ragnhilds Gille anser:

att trafikutredningen måste göras om då den gjordes 2017 och sålunda är inaktuell av flera skäl.

1) 2017 var förutsättningarna att byggnationen skulle vara ca 150 bostäder, nu planeras för 300 bostäder

2) Bergaskolans öppnande som F-6-skola med ca 270 elever och 30 anställda. Att mycket trafik genereras vid skolor nämns inte i förslaget till detaljplan.

3) Socialförvaltningen har verksamhet i Tingshuset, både personal och besökare bidrar till ökade trafikmängder

4) Vårdcentralen har många bilburna besökare dagligen

5) Ställplats för husbilar har anlagts vid Skepparevägen vilket ger en ytterligare belastning på Ågatan och Nybrogatan

Slutsatsen att "trafiken som alstras på grund av planförslaget bedöms påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt" verkar mycket dåligt underbyggd och präglad av önsketänkande.

- att det måste utredas hur Ågatan västerut och Nybrogatan söderut påverkas av tillkommande trafik (1500 fordon/dygn). Gatorna är redan i dag hårt belastade av bilister som vill undvika trafikljus och köbildning på E22. Trafikmätningar måste göras vid olika tidpunkter på året för att ge en god bild av trafiksituationen.

- att större trafikmängder på Ågatan och Nybrogatan starkt stör småstadskaraktären längs gatorna och vid Rådhustorget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i

lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Söderköping anser att förslagets omfattning (antalet lägenheter, byggnadernas höjd och utbredning) är orealistisk med tanke på det stora ingreppet i stads-/landskapsbilden den känsliga blågröna miljön med dubbla strandskydd samt den osäkerheten som råder kring det förändrade klimatet.

Planförslaget bör därför dras tillbaka och nybyggnation av motsvarande antal lägenheter planeras i bättre lokaliserade områden. Detaljplaneförslag avseende eventuell byggnation i kvarteret bör anstå tills den utlovade blågröna strukturplanen klargjort ramarna för områdets utveckling.

Exploateringen bryter mot Söderköpings kännetecken.

Kulturarv, småskalighet och naturskönt läge i det blågröna stråket är viktiga kännetecken för vår stad. Detta återkommer i såväl översiktsplaner som i "Visit Söderköping" -material. I Fördjupad översiktsplan Söderköpings stad (FÖP) läser vi bland annat:

"Det pittoreska och charmiga, den långa historien, småskaligheten, den historiska staden och närheten skapar attraktivitet"…

"Söderköpings roll som motpol till de större städerna kan bli mer tydlig i framtiden. Söderköping har både eget företagande, småskalig

stadsbebyggelse och närhet till större städer. Söderköpings kommun förstärker därmed regionens boendemarknad".

Detta är kloka slutsatser och så har Söderköping utvecklats hittills. De senaste åren har vi dock sett oroande tecken på ett trendbrott i stadsplaneringen, till exempel kring Brunnsparken och Vimman. Detaljplaner tas fram som kännetecknas mer av storskalighet än småskalighet. Föreliggande plan avseende hårdexploatering i hjärtat av det blågröna stråket är det värsta exemplet hittills. Förslaget bryter markant mot Söderköpings nuvarande karaktär.

Det blågröna stråket.

FÖP beskriver stråkets värde för invånare och besökare samt inte minst för växt- och djurlivet. Göta kanal förgyller staden och lockar allt fler besökare. Senare års renovering (Göta Kanal 2.0) har gett sträckningen genom staden en påtaglig ansiktslyftning. Det blågröna stråket innehåller dock så mycket mer, numera två naturreservat norr om kanalen: Ramunderberget och Borgberget. Åt söder finns landskapet kring åarna med stor förädlingspotential.

Storån, som en gång gjorde skäl för namnet, har betydligt rikare och längre historia än kanalen. Utan den torde Söderköping aldrig kommit till på nuvarande plats. I planområdet löper kanalen och ån nära varandra, vilket innebär unika vyer. Här ansluter också Tvärån (tidigare benämnd Korsån). Området är knutpunkten ("hjärtat") i det blågröna stråket och för de spridningskorridorer, som vi vet är så viktiga för den biologiska mångfalden.

Området är också en nyckelpassage i friluftslivet för såväl invånare som besökare. Att just här skapa en ny stadsdel med höghus är mindre välbetänkt. Översiktsplanen betonar vikten av attraktiva infarter. Här handlar det om vilket första intryck besökare via vattenlederna och dess stränder möts av.

Stränderna kring vattendragen måste skyddas och strandskyddet respekteras

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden d.v.s. tillse att allemansrätten gäller och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Det bör observeras att dessa syften även är poängterade i kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP).

Vidare redovisas följande viktiga egenskaper hos och synpunkter om åmiljöer i FÖP, som måste beaktas vid eventuell exploatering:

"Den blågröna strukturen gynnar en rad ekosystemtjänster så som klimatanpassning, biologisk mångfald och vattenrening. I och runt Söderköping finns exempelvis ett stort antal skyddsvärda träd som tillsammans utgör ett betydelsefullt nätverk av livsmiljöer for en mängd hotade arter. Samtidigt bidrar träden med skugga, luftrening samt att de kan minska riskenfor översvämningar."

"Natur- och vattenområdena behöver i fors ta hand bevaras och forbättras så långt möjligt. Vatten- och naturområden utgör en grund for bevarandet av den biologiska mångfalden och utgör ekologiska

funktioner som inte alltid är lätta att upptäcka vid forsla anblicken. "

"Betydelsefullaforbindelsestråkjör allmänheten och den biologiska mångfalden ska identifieras, bevaras och, om nödvändigt, for stärkas. Den roll som vatten-, park- och naturområden spelar for ekosystemtjänster ska behållas. "

Ovanstående utdrag ur FÖP anser vi i Naturskyddsföreningen som kloka utgångspunkter vid kommunens planering av ny byggnation. Trots detta planerar kommunen att ge sig på stora ingrepp i ett område som har dubbla strandskydd.

Planområdet omfattas således av strandskyddsförordnande för både Storån och Göta kanal och i samband med planläggningen ska strandskyddsfrågan prövas på nytt.

I detaljplanen åberopar kommunen två skäl till varför strandskyddet ska upphävas.

Det ena skälet är enligt Miljöbalken (7 kap 18 c § p5) att "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Vi är angelägna att understryka att detta inte stämmer, då det finns ett stort antal områden utanför det strandskyddade området, som enligt kommunens egen fördjupade FÖP lämpar sig för byggnation.

Här kan särskilt Albogadalen nämnas, där upptill 1000-talet bostäder kan tänkas byggas. Norra Fullerstad, Harsby ängar, Norra Husby, Skönberga och Sportområdet vid Fix är exempel på andra områden för byggnation som omnämns i kommunens FÖP.

Därmed anser vi att det av kommunen angivna argumentet inte motiverar att strandskyddet upphävs.

Det andra skälet som kommunen åberopar för upphävandet av strandskyddet är att "området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"

(Miljöbalken 7 kap 18 c § pl).

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att planområdet i sin helhet är att betrakta som ianspråktagen mark. Här har tidigare ett blomstrande Trädgårdsmästeri, som harmonierade med sin omgivning, och ett reningsverk lokaliserats, men som inte har varit i drift under flera år, eftersom avloppsvattnet leds till Norrköpings reningsverk.

Orsaken till att "området inte är tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet", som man skriver i detaljplanen, beror på att kommunen underlåtit att återställa området, sedan

reningsverket slutade att användas och vidare att stora delar av området används som deponi. Man kan verkligen ifrågasätta hur detta har tillåtits att äga rum. Denna verksamhet skräpar ned området och man vet inte heller vad t. ex. de schaktmassor som deponerats innehåller. Detta är något man kan känna oro för, då risken för läckage till bredvidliggande åsystem kan föreligga.

Här bör i stället kommunen se till att området snarast röjs upp och saneras. Härefter skulle man i stället kunna anlägga en ängsmark, för att gynna den biologiska mångfalden och åstadkomma ett fint område enligt strandskyddets intentioner. Utöver anläggning av ängsmark kan även de därstädes liggande kolonilotterna utökas. Dessa åtgärder är också i samklang med följande riktlinjer i FÖP: "Stadens parkmiljöer, vatten- och naturområden ska utvecklas och förbättras ur tillgänglighets-, trygghets- och kvalitetssynpunkt. "

Det kan också noteras att den planerade vändplatsen längst i öster liksom parkeringsplatserna invid kanalen är placerade på tidigare icke ianspråktagen mark.

Något som är unikt med detta planområde är att det omges av tre vattendrag. På ena sidan av Storån, som korsas av Tvärån, och på andra sidan av Göta Kanal. För djur- och växtliv är kombinationen av vatten och mark av stor betydelse och då är det inte tillräckligt att avsätta ett område som sträcker sig 20 meter från Storån, vilket föreslås enligt detaljplanen.

Det är viktigt att strandområden inte förminskas genom bebyggelse, eftersom det kan ha stor negativ verkan på både flora och fauna. Här i området har vi t. ex. ett rikt fägelliv med bl. a. den mycket sällsynta kungsfiskaren, som häckar i närheten. Även strömstaren besöker emellanåt detta vattenområde.

Ett stort problem med att här uppföra ett flertal hus med upptill 6 våningars höjd är att det därigenom skapas en barriär för speciellt insekterna, som har en för oss livsviktig funktion som pollinerare. För dessa är öppna korridorer mycket viktiga, vilket de har i dag i området längs å- och kanalflödena. Således är det av största vikt att dessa öppna områden inte spärras av, för då förhindrar man insekternas möjlighet till vidare utbredning längs dessa vatten och växelverkan norrut med våra två angränsade naturreservat. Detta gröna stråk bör i stället bevaras och utvecklas, då förekomsten av två åar och en kanal ger mycket goda förutsättningar för etablering av en rik natur i området. Av samma skäl är det viktigt att trädalleer längs vattendragen utvecklas och vårdas i stället för att utarmas.

I stället för byggnation föreslår vi således att det anläggs ängsmark med ängsblommor som insekterna uppskattar, så att pollinerarna trivs och frodas. Även kolonilotter kan i detta sammanhang bidra positivt. Idag är blommor en bristvara för pollinerama på grund av landskapsförändringar och byggnation, som lett till en stor minskning av insektsfaunan. Man bör beakta att 7 5 % av våra odlade växter är beroende av pollinering, så det är avgörande att vi ger pollinerarna bättre möjligheter att verka.

Den biologiska mångfalden tillmäts numera minst lika stor betydelse för vår framtid som klimatfrågan. Utan biologisk mångfald kommer de ekologiska systemen att kollapsa.

Det kan tilläggas att detta område med dess vattendrag och stränder i alla tider utgjort viktiga passager för invånare och besökare, som eftersträvat naturupplevelser. Bland annat har passagen varit en självklar del i brunnsverksamhetens slingor av hälsostigar med fortsättning upp på Ramunder.

Efter kanalens tillkomst är passagen över slussporten vid Tegelbruket enda möjligheten mellan Söderköping och Mem att ta sig till och från norra sidans promenadväg längs kanalen, bäckravinen och till de båda naturreservaten Ramunderberget och Borgberget. De gamla dragvägarna längs kanalen är numera ett av de mest frekventerade promenadstråken för Söderköpingsboma och nyttjas allt flitigare även av besökare, som till fots eller per cykel vill ta sig till/från Mem och mellanliggande landskap med bland annat fiske och fågelskådning som attraktion. Den planerade storskaliga bebyggelsen nära inpå detta promenadstråk gör att det privata intrycket i detta område förstärks, vilket kommer att verka hämmande för rekreationsupplevelsen under promenader och cykelturer.

Ytterligare några punkter i detaljplanen gällande kommunens diskussion om strandskyddet (sid. 18 - 19), som vi vill kommentera: "För att uppnå målen attraktivitet, tillväxt och hållbarhet krävs det att det skapas förutsättningar for Söderköpings tätort att bli tätare och växa utan att försämra stadens kvaliteter. Den fördjupade översiktsplanen för Söderköping ska leda till att nya stadsmiljöer och ny bebyggelse har en hög kvalitet och att de befintliga stadsmiljöerna förbättras. " Detta lägger helt klart restriktioner för hur mycket (höjd och utbredning), som kan byggas var (med avvägning mot blågröna och kulturhistoriska värden, inverkan på stads-/landskapsbilden, närhet till service, trafikmiljö, alternativ områdesutveckling ...).

"Det bedöms saknas anledning att ifrågasätta kommunens bedömning och det kan anses visat att den planerande åtgärden långsiktigt ger fördelar for samhället. " Den bedömningen delar vi inte.

"Planfors laget bedöms vidare inte påverka värden for växt- och djurlivet inom strandskyddsområdet. " Ett sådant påstående skulle ha känts tryggare om kommunen förfogat över egen kommunekolog, som getts möjligheter att delta i den här typen av bedömning. Som vi ovan påpekat måste ekologiska effekter ses i vidare sammanhang t. ex. aspekten "spridningskorridorer", andelen och typen av träd och annan växtlighet etcetera. Söderköping bör ta sin del av ansvaret för att internationellt och nationellt satta mål för skydd av biologisk mångfald uppnås.

Promenadstråk längs norra stranden av Storån.

Oberoende av eventuell framtida byggnation finns möjligheter att i närtid förlänga promenadstråket längs norra åstranden. Markförutsättningar möjliggöra att man redan i nuläget(= till våren) med måttliga arbetsinsatser (= låg kostnad) skulle kunna åstadkomma - åtminstone en etapp av - en

estetisk, lummig strandpromenad med parkkaraktär på norra sidan ån fram till Villa Lido och med anknytning upp till Skepparevägen och kanalbanken. En sådan åtgärd skulle tillföra betydande värden för friluftsliv och ekologisk utveckling i stråket.

Trafiksituation och parkering.

Med den nya E22-dragningen tär vi en avsevärd minskning av trafikbelastningen genom Söderköping. Detta gynnar stadsmiljön, minskar luftföroreningarna, ökar säkerheten och ger staden grönare profil. Att då i stället via hårdexploateringar längs vattendragen dra in motorfordonstrafik till den känsligaste delen av staden finner vi kontraproduktivt. Man borde i stället vara mycket selektiv och restriktiv med vilken trafikgenererande verksamhet, som förläggs hit.

Den trafikutredning, som åberopas i planen, är 6 år gammal och baserad på föråldrade och otillräckliga förutsättningar. För byggplanerna i kv. Trädgårdsmästeriet räknades på 120-150 lägenheter. Den nya siffran är 300 lägenheter, alltså en fördubbling. En ökning av årsmedeldygnstrafiken (-AMT) på den känsliga Skepparvägen ökar från c:a 140 till 1500 ÅMT, kanske en upp till 10 gångers ökning mot idag. Dessa siffror står i bjärt konstrast till vad som hävdas i kommunen i Undersökning av miljöpåverkan, där man påstår att planens genomförande kan generera en måttlig ökning av trafik. Förutom den förväntade omöjliga trafiksituationen kommer detta även att väsentligt försämra lokala miljon.

Någon kollektivtrafik planeras inte i området, eftersom planerarna påstår att det är nära till närmaste kollektivhållplats - resecentrum vid Stinsen. Detta är en felaktig bild av situationen och uppmanar inte till att resa kollektivt.

Samtidigt vill vi peka på vändplatsen för sopbilar och andra tyngre fordon är inplanerad öster om Villa Lido på dubbelt strandskyddad icke ianspråktagen yta mitt för riksintressanta Tegelbruksslussen, samt en jättelik bilparkering som planeras på kanalens icke ianspråktagna strandskyddade mark.

Anpassning till klimatförändringar.

Vid stadsbyggnad framstår det, som allt viktigare att så långt möjligt ta hänsyn till och gardera sig mot framtida klimatförändringar, där riskerna för översvämning och skyfall ökar. I detaljplanen (sid. 44) bedöms planområdet i hundraårsperspektivet inte påverkas negativt av höjda vattennivåer.

Vid dessa beräkningar har man utgått från att år 2100 den globala havsnivån har höjts med 1 meter. Osäkerheten är här enligt Boverket emellertid stor och enligt IPCC kan det inte uteslutas att medelhavsnivån i stället höjs till 2 meter.

När man till detta lägger stor risk för ökad nederbörd, kraftiga skyfall samt extra höjd vattennivå på grund av stark östlig vind, känns det riskabelt med bebyggelse mellan Storån och Göta Kanal. Vi vill påminna om vintern 2021 när ett kraftigt lågtryck över Östersjön uppstod samtidigt med hård ostlig

vind vilket ledde till att vattennivån i Storån var så hög att Brunnsparken vara nära att översvämmas.

För att främja långsiktig hushållning med mark, vatten, energi och råvaror krävs ett långt tidsperspektiv vid bedömningen av ett områdes lämplighet. Även om enstaka byggnader har en begränsad livslängd, så kan infrastruktur och övrig bebyggelsestruktur i många fall förväntas finnas kvar i hundratals år. När det gäller byggnadsverk i detaljplanen bör det vara ett minimum att beakta effekter av ett förändrat klimat under byggnadsverkens förväntade livslängd.

För sammanhållen bebyggelse och samhällsstrukturer som kan väntas vara bestående längre än enstaka byggnader behöver kommunen förhålla sig till strukturernas förväntade livslängd. Ofta behövs ett systemperspektiv som omfattar områden utanför planen. Det kan till exempel handla om att hantera avrinning genom utformning och höjdsättning av infrastruktur såsom områdets VA-system, något som inte kan lösas i den enskilda planen utan måste ses i ett större sammanhang.

I detta sammanhang erfor vi nyligen hur avloppsvatten fick pumpas ut i Storån av VA-enheten för att förhindra källaröversvämningar efter snösmältning och regnväder. Detta visar att vi redan idag med befintlig bebyggelse i området kring Storån har en underkapacitet i att pumpa vårt avloppsvatten till Norrköpings reningsverk. Med den planerat ökade befolkningen i området utöver förväntade kraftigare oväder i framtiden är liknande översvämningar i ännu större skala att vänta.

Utöver problem i byggnader innebär utsläpp av orenat avlopp i Storån att övergödningen av Slätbaken ökar, vilket resulterar i ytterligare syrebrist och död sjöbotten.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Centerpartiet

Centerpartiet i Söderköping lämnar härmed följande samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet).

När Samhällsbyggnadsnämnden den 25 oktober 2016 beslutade om planbesked och samråd reserverade sig Centerpartiet mot beslutet. Vi anförde då bland annat att tätheten och volymen i planförslagets exploatering saknar motstycke i dagens centrala Söderköping och vi var tveksamma över lämpligheten i en sådan struktur. Omfattningen angavs i underlagshandlingarna då till cirka 100 – 150 bostäder. Det förslag som nu är ute för samråd har en helt annan omfattning. Antal bostäder som samrådshandlingen omfattar är minst dubblerad jämfört med underlagshandlingarna som låg till grund för Samhällsbyggnadsnämndens beslut om planbesked och samråd 2016-10-25. Att nu samråda om detta förslag utan att nya politiska beslut har fattats tycker vi är helt felaktigt.

Med hänsyn till riksintresset Göta Kanal och när det dessutom är extremt utmanande markförhållanden mellan Göta Kanal och Storån bör inte exploateringen vara tät och hög. En maximal byggnadshöjd som medger 2 våningar inklusive eventuell inredningsbar vind är lämplig för planområdet. Tätheten i exploateringsområdet får inte vara större än att öppna siktlinjer finns i flera lägen än endast vinkelrätt mellan Göta Kanal och Storån.

Exploateringens behov ska rymmas inom exploateringsområdet. Kanaljordens mark ska ej tas i anspråk för att hantera exploateringens parkeringsbehov. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, ptal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Detta planarbete anses vara påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. Detta anser vi vara felaktigt då detta planförslag kraftigt skiljer sig från underlagshandlingarna som var underlag för positivt planbesked.

Trafikutredningen för detaljplanen Söderköping 2:42 måste uppdateras med aktuella förutsättningar. Befintlig trafikutredning tillför inte någonting av värde då den är baserad på inaktuella grunddata. Efter att ny trafikutredning presenteras så kan politiskt beslut tas om behov av ny bro. Oberoende av utfall av sådant politiskt beslut så bör det redan i detta skede i detaljplanprocessen reserveras mark i exploateringsområdet för ny bro över Storån och anslutningsväg.

Planområdet har alla förutsättningar för att kunna bli ett underbart bostadsområde om tillräckliga hänsyn tas!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Göta kanalbolag

AB Göta kanalbolag vill härmed lämna nedanstående yttrande gällande rubricerade planförslag.

Inför och under de senaste årens omfattande renoveringsarbeten av kanalen mellan Söderköpings sluss och Tegelbruket har det visat sig att markförhållandena i området är mycket instabila.

En exploatering kommer sannolikt att kräva en masstabilisering av den lösa och gyttjiga leran som finns i området. Detta kan i sin tur komma att kunna förändra lerans konduktivitet vilket kan ge förändrat läckage från kanalen och det i sin tur kan innebära en risk för sättningsskador i kanalbank och kulvert.

Det är därför av största vikt att ovan nämnda förhållanden utreds mycket noggrant för att risken för påverkan på kanalen skall minimeras.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Modine

Modine Söderköping AB har fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget SBF 2016-1422.

Vår synpunkt är att det är viktigt att vi kan fortsätta vår industriverksamhet, som nu.

Det innebär ju ett visst ljud och en del trafik.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Bostadsrättsföreningen Bo Klok i Eriksvik, Söderköping

Detaljplan för ”trädgårdsmästeriet”, Dnr SBF-2016-1422, ger anledning till synpunkter från BRF Bo Klok i Eriksvik, Söderköping. Vi vill särskilt lyfta fram följande:

- Den mycket omfattande bebyggelse som planeras ger rent allmänt upphov till en orimlig trafiksituation i området.
- Dåliga markförhållanden råder! P.g.a. detta förekommer omfattande skakningar eller sättningar i områdets fastigheter.
- Trafiken till det planerade området kommer att bli omfattande. En bro, söder ut från Skepparevägen via befintliga kolonilotter över Storån till Viggebyvägen, nämndes som sannolik på kommunens informationsmöte 23-01-18. Markförhållandena i området med en omfattande trafik på Viggebyvägen är högst olämplig. Något som blev mycket tydligt vid kommunens omfattande gräv och markarbeten med vatten/avlopp över Viggebyvägen och utmed Industrigatan under våren/hösten 2022. Omfattande markvibrationer med risk för sättningar av husens grundkonstruktioner har förekommit löpande från de fordon som använts, och som även kan befaras om framtida trafik i området blir stor.
- De stora byggnader som planeras utgör ett stort stilbrott mot den bebyggelse som finns i området. Söderköping är en av få städer där man faktiskt lyckats bibehålla en kulturhistorisk miljö i de mer centrala delarna av stan och i vårt fall utmed ån. Låt inte denna gå förlorad! Om byggnation överhuvudtaget ska förekomma i området är det av lågbyggd karaktär, ex. villor eller byggnader i två plan eller liknande som kan leva upp till detta. Utsikten i området skulle heller inte påverkas på samma sätt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9).

Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har

fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal,

p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Bostadsrättsföreningen Tvillingarna, Söderköping

Som företrädare för Bostadsrättsföreningen Tvillingarna med adress Eriksviksgatan 5 A-B ansluter vi oss till bifogad skrivelse från boende på Ågatan/Skepparvägen.

Föreningen anser att kommunen måste ta hänsyn till den närmiljö och de kulturvärden som hotas av föreliggande plan och förändra denna i enlighet med bifogad handling.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från

Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68

(Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion.

Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

NCC Sverige AB

Angående planerna på att bygg 3, 4, 5 och 6-våningshus på markytan mellan Göta Kanal och Storån, utmed Skepparevägen vid gamla reningsverket och trädgårdsmästeriet så vill jag höja ett varningens finger (ja, rent av en hel stopphand).

Jag har i min yrkesroll som ansvarig platschef för markarbeten genom åren renoverat Göta Kanal på 5 olika sträckor längs kanalen och läst de geotekniska utredningar och borrprover som tagits fram utmed kanalens olika delsträckor. Och det man kan läsa där är generellt är kanalen ganska instabil på många ställen. Och att kanalens sträckning från Ramunderberget och ut mot Mem är otroligt instabil på långa partier. Så risken för skred, från Kanalen, med en skjuvning ut i Storån är överhängande om man skulle ge sig på att bygga enligt planförslaget!

Personligen skulle jag aldrig vilja vara ansvarig platschef för det grundstabiliseringsmarkarbete som måste göras över hela markområdet innan man vågar påbörja pålningsarbetet för själva husgrunderna, med den överhängande skredrisken.

Och skulle någon ändå vara så våghalsig att dom skulle ge sig på uppgiften, så skulle det krävas någon form av bakåtförankrad spont mot Storån och övrig markstabilisering över hela området. Plus all pålning för själva husen.

Så då skulle de kostnaderna bli så betydande så det inte går att räkna hem på det 300 lägenheter som är planerade. Utan att man måste bygga 6-vånings hus på hela området för att rädda hem den stora investeringen. Så då kanske vi snarare pratar om fem till sexhundra lägenheter!

Nej, det klokaste är nog att riva reningsverket och sanera marken och sedan stycka av marken till några tomter för villor, så det följer området i övrigt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt

utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Söderköpingsinitiativet

Den föreslagna exploateringen passar inte in i stadens karaktär. Förslaget är för omfattande vad gäller omfattning, antalet lägenheter, byggnadernas höjd och utbredning.

Exploateringen tar inte hänsyn till dubbla strandskydd samt riksintresset som kopplar både till Göta kanal samt staden med ökad fordonstrafik.

Plan-och bygglagen (PBL) 2 Kap. 6 §, ”Anpassningskravet”, kräver att bygglovet och byggnadens utformning ska vara lämplig med hänsyn till landskap, natur- och kulturvärden på platsen. Detta uppfylls inte i detta förslag.

Det saknas trovärdiga riskbedömningar som tar hänsyn till dåliga markförhållanden och onormala väderförhållanden. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

I planområdet löper kanalen och ån nära varandra med områden som är viktiga för den biologiska mångfalden. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) beskriver områdets värde för invånare och besökare.

Det finns andra områden för storskalig exploatering med närhet till Söderköpings stad t.ex. Hamradalen. Dessa bör utredas och nyttjas i första hand innan staden förtätas ytterligare.

Med en storskalig exploatering måste det finnas plan för vad det innebär med en stor inflyttning av människor i en viss del av staden/kommunen. 300 lägenheter kan uppskattas innehålla minst 100 barn. Var ska dessa gå i förskola och skola. Hur ska dom ta sig till och från skola/fritidshem? Risk- och möjlighetsbedömningar saknas samt åtgärder för olika scenarion.

Exploateringen kommer påverka staden på många sätt och ska också ses i ett sammanhang med andra förslag att exploatera staden. Vid den här typen av förändring så bör kommunmedlemmar beredas möjlighet till delaktighet i utformning av förslaget. Ingen medborgardialog har förts. Det finns litet eller inget stöd för förslaget hos innevånarna. Förslaget syftar inte till att tillgodose befintliga innevånares behov utan har som syfte att skapa inflyttning. Inflyttning är inte ett tillräckligt skäl för att väga upp ovan angivna risker och försämringar. Att hänvisa till ökade skatteintäkter som kan bidra till att finansiera välfärden visar på bristande analys av vad en innevånare ger för intäkter till kommunen, se artikel från Dagens Samhälle publicerad: 13 december 2022.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9).

Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har

fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal,

p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Friluftsfrämjandet

Ett förslag som går emot alla tidigare beslut, riktlinjer och uttalande om Söderköpings ambitioner att bevara vår miljö, natur och kultur som en av Sveriges vackraste städer med gamla anor, unik stadsmiljö, bebyggelse och turistintresse. ”

De stora ingreppet i stads- och framför allt landskapsbilden utmed den blågröna sträckningen mot Mem avser man att förstöra för all framtid.

Detta är inte acceptabelt och mot invånarnas vilja. (Era väljares vilja)

Ni bör läsa Era egna ”Visit Söderköping” och Fördjupad översiktsplan:

”Det pittoreska och charmiga, den långa historien, småskaligheten, den historiska staden och närheten skapar attraktivitet”. …

”Söderköpings roll som motpol till de större städerna kan bli mer tydlig i framtiden. Söderköping har både eget företagande, småskalig stadsbebyggelse och närhet till större städer. Söderköpings kommun förstärker därmed regionens boendemarknad.”

Planförslaget bör omg. dras tillbaka!

I detaljplanen åberopar kommunen skäl till varför strandskyddet ska upphävas. ”Angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”.

Nybyggnation i flera bättre lokaliserade områden är inte svåra att finna och som är mera stadsnära. Inget av dessa förstör natur som ”Trädgårdsmästeriet”

Ex. Albogadalen, Norra Fullerstad, Harsby ängar, Norra Husby, Skönberga Sportområdet vid Fix. Därmed anser vi att det av kommunen angivna argumentet inte motiverar att strandskyddet upphävs.

Dubbla strandskydd! Strandskyddet för både Storån och Göta kanal måste bevaras för både invånare, turister och inte minst för våra nya generationers möjlighet till ett fantastiskt natur- och friluftsliv som saknar motsvarighet i de flesta städer i riket. Andra jämförbara konkurrerande småstäder har måttfullhet som bärande tanke vid nybyggnation. Det borde även gälla Söderköping!

Område från Brunnsparken till Mem tillsammans med naturreservatet Ramunderberget måste bevaras obebyggt och orört inför framtiden.

Möjligheten till friluftsliv nu och i framtiden beskrivs som det viktigaste för vår hälsa, både fysisk och mental och att förstöra denna möjlighet är oförlåtligt.

Växter och djur i nuvarande miljö är ytterst intressant och viktigt för vår mångfald.

Området bör snarast röjas upp och saneras. Anläggande av ängsmark, plantering av träd i olika sorter skulle gynna den biologiska mångfalden och ökar trevnaden för invånare och besökare. Då blir detta ett fint område. Allt enl. FÖP.

För allmänheten avser vi att stort förbättra paddlingsmöjligheten från Storån via Göta Kanal tillbaka till Söderköping i vacker natur med uppehåll för rast och övernattning i planerat vindskydd i Mem. (Norrköpings kommun) Inte i stadsmiljö.

Vi beskriver alltid Ramunderberget som fantastisk miljö. Men alla kan inte gå där uppe av bl.a. fysiska skäl. Att utöka denna miljö kan göras på flera olika sätt. Flera kolonilotter, gångväg norr om längs hela Storån skulle öka attraktiviteten av området flera alternativ till promenadstråk.

Detta är vår sista chans att inte förstöra detta fantastiska natur- och kulturområde för all framtid!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända

gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Kommunala instanser

Miljökontoret

Dagvatten

Dagvattenutredningen hänvisar till en skyfallsanalys som utfördes 2016. Sedan dess har nya kunskaper om översvämningsproblematiken kring Storån tillkommit och översvämningsrisken har visat sig större än väntat vid höga flöden. Då det är lerjordar i området kommer inte infiltration vara möjlig. Allt dagvatten kommer behöva fördröjas med anläggningar. Det är därför viktigt att tillräckligt stora anläggningar för fördröjning av dagvatten ordnas. Konkret behov och lösning för den aktuella platsen saknas i nuvarande dagvattenutredningen, endast principskisser. Dessa bör efter att markbehovet beräknats ritas in på plankartan.

Samtidigt så inkluderar inte dagvattenutredningen i detaljplanen föreslagen parkeringsyta vilket sett till vattenkvalitet är det viktigaste området att utreda dagvattenhanteringen för. Det behöver kompletteras. Recipienten Storån har i dag stora problem med vattenkvaliteten och rening av tillkommande föroreningar från t.ex. parkeringsplatser måste göras.

Föroreningar

I planhandlingarna behöver förtydligas att Länsstyrelsen har tillsyn över föroreningar från gamla reningsverkets område medan kommunen/miljökontoret är tillsynsmyndighet för övrig förorenad mark. Därmed blir det två olika tillsynsmyndigheter för frågan samt separata saneringsanmälningar till respektive myndighet.

Delvis sanering har utförts gällande det gamla reningsverket. Detta bör framgå i planhandlingarna och dokumentation från tidigare sanering bör läggas till som bilaga.

På sid. 26–27 i plan- och genomförandebeskrivningen, under beskrivning av tekniska och ekonomiska frågor, behöver sanering av mark (avhjälpandeåtgärder av föroreningar) läggas till.

Under rubriken ”befintliga byggnader” på sidan 26 i plan- och genomförandebeskrivningen, bör läggas till att det under grundläggning finns kvarvarande förorening vilket behöver beaktas vid eventuellt arbete med att utreda om grundläggningen kan återanvändas. Även på sid.15 i dokumentet ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” bör läggas till att det på fastigheten

2:68 finns kvarvarande förorening under byggnad vid avloppsreningsverket vilken behöver hanteras och eventuellt saneras beroende på vad den vidare utredningen visar.

De miljötekniska markundersökningar som utförts är genomförda 2016 och 2017. Utvecklingen med provtagningsmetodik, krav, samt bedömningar avseende förorenade områden går hela tiden framåt. Vår bedömning i dagsläget är att de utförda undersökningarna inte är heltäckande och att alla aktuella ämnen inte har provtagits. Det behöver exempelvis utföras ytterligare undersökning vad gäller bekämpningsmedel. Mark vid reningsverket bör också kompletteras med undersökning av PFAS.

I den geotekniska utredningen så framgår att det finns sulfidfläckig lera i området. Sulfidhaltiga jordar när de exponeras för syra sänker pH vilket gör att metaller riskerar att lakas ut samt att det låga pH:t generellt kan påverka Storån. Risken för potentiell påverkan av sulfidhaltig jord i samband med genomförandet behöver utredas och de åtgärder som i så fall behöver genomföras redovisas.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Planerare/utredare

Synpunkt på samrådshandling ”Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet)”.

Det finns ett behov av att uppdatera trafikavsnittet i planbeskrivningen då vissa förutsättningar har ändrats sedan 2017 då trafikutredningen genomfördes, exempelvis högre antal bostäder, och kommunala verksamheter i området.

> *Kommentar: Synpunkterna noteras. Ny trafikutredning har upprättats. (Sweco, 2025-11-07). Trafikavsnittet i planbeskrivningen har uppdaterats avseende trafik utifrån den nya trafikutredningen.*

Serviceförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 20 januari 2023 inkommit med en begäran om samrådssynpunkter från serviceförvaltningen avseende Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet)

Samtliga verksamheter inom serviceförvaltningen har tagit del av samrådshandlingarna och getts möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna har samlats i detta yttrande och överlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrande

Attraktivitet, kultur och varumärke

I planförslaget saknar vi beskrivning av syfte och ambition med utgångspunkt i FÖP:en: ”…bidra till målet, att Söderköping år 2030 ska vara en attraktiv och hållbar stad med tillväxt. Söderköping ska vara en stad där invånare och besökarna trivs, där det är lätt att leva på ett sätt som är hållbart för miljön och dit fler vill flytta”.

De planerade husens yttre bör passa väl in i stadsbilden. Höga krav bör ställas på byggherren så att byggstilen samklingar med stadens historiska karaktär och i enlighet med kulturmiljölagen, det vill säga med stor hänsyn till den värdefulla kulturmiljön.

Den aktuella planen är belägen intill tre riksintressen: den medeltida staden, kanalen och brunnsområdet som alla är stora tillgångar för Söderköping. Värdena i riksintresset Söderköping är främst den låga siluetten, småskaligheten och den medeltida stadsplanen. Under senare tid har flera förtätande planer presenterats med samma innehåll – högre byggnader och större volymer som kraftigt bryter mot stadens kulturhistoriska karaktär. Genom detaljplanen Trädgårdsmästeriet planläggs ett bostadsområde av osedvanligt stora proportioner för Söderköping. Exempelvis är nockhöjden på sex av husen föreslagen till 26 meter, vilket är 4 meter mer än förslaget för punkthuset i kv Norrtull.

Föreslagen plan påverkar miljöerna, antingen genom att byggnationen kommer att ligga i direkt anslutning till området eller att utblicken från området förändras. Föreslagna hus inom Trädgårdsmästeriet kommer vara

det första som besökare ser, som kommer både österifrån, västerifrån, från staden och från Ramunderberget. Söderköping marknadsförs som pittoresk småstad med medeltida anor och en personlig sekelskifteskaraktär vilket är det besökare förväntar sig möta och uppleva.

De gamla byggnader som utgjort solitärer avsedda att uppfattas som pampiga i en annars låg bebyggelse som t ex Stadshotellet, Rådhuset och kyrkorna kommer att förminskas och visuellt tappa i betydelse. Det är av stor vikt för kommunens nuvarande och blivande invånare att vi fortsätter skapa attraktiva boendemiljöer med unika särdrag.

Parkeringsplatsernas utformning bör också kravställas för att bidra till positiv upplevelse av platsen Söderköping och därför bör hårdgjorda eller asfalterade ytor utan inramning och formgivning undvikas. Önskvärt också att kommunen ställer höga krav på användningen av mer förnyelsebara material, energieffektivitet och avfallshantering också utifrån attraktionskraft och attraktiv boendemiljö

Uppdatera trafikmätningar

Förvaltningen instämmer inte med påståendet i Trafikutredningen från 2016, att den tillkommande trafikmängden är obetydlig. Vi ser med oro på den byggtrafik och tillkommande trafik som exploateringen kommer att generera.

Trafikutredningen refererar till trafikmätningar utförda 2007/2009/2016 och efter det har en husvagnsparkering och skola tillkommit vilket sannolikt ger ett annat utfall vid en ny mätning. Utredningen är dessutom beräknad på ett lägre antal lägenheter inom exploateringsområdet än det liggande planförslaget. Nuvarande trafiksituation på Ågatan/Nybrogatan och Skepparevägen har lett till att extra parkeringsövervakning under sommartid för att bibehålla trafiksäkerheten och hålla utrymningsvägar framkomliga.

Serviceförvaltningen arbetar för att tillgodose behovet av fler ställplatser för husbilar i anslutning till Göta Kanalbolagets nuvarande och ett söktryck från företag att etablera sig i anslutning till Göta Kanal eller i centrala lägen i staden. Detta skulle ytterligare öka trafiktrycket i innerstaden och endast de åtgärderna, utgör starka skäl för alternativ vägsträckning in till området. En ytterligare bro över Storån föreslås finnas med som krav för att avlasta stadskärnans gator och exempelvis enkelrikta Skepparevägen efter Bergaskolan i riktning mot Trädgårdsmästeriet.

Renoveringsbehov Ågatan

För att Ågatan ska hålla för framtida byggtrafik och ytterligare trafikmängder jämfört med dagens, bör omfattande renoveringsåtgärder göras snarast. För detta kommer krävas en samplanering för nödvändiga investeringsåtgärder och för alternativa transportvägar under arbetet. Åtgärder i gatans struktur och underliggande VA-ledningar och även renovering av åmurarna, har hittills förhindrats i och med att Ågatan är viktig trafikled mot Skepparevägen och vidare. Den är enda alternativet för tunga transporter.

Om inte gatan och underliggande VA-ledningar åtgärdas innan eller i samband med verkställandet av aktuella planen, bedöms risken mycket stor för att vägen eller ledningarna går sönder under pågående arbete vilket kan innebära förseningar och ökade kostnader både för byggherre och kommunen.

Revidera geoteknisk undersökning och dagvattenutredning

Både den geotekniska undersökningen och dagvattenutredningen har utgått från 250 lägenheter och parkering inom kvartersmarken enligt tidigare plan.

I den nu aktuella planen har parkeringsytor mellan Skepparevägen och Ågatan ersatts med ytterligare bostadshus och planen visar mer hårdgjorda ytor för parkeringar mellan Skepparevägen och kanalen.

Observera förvaltningens synpunkter ovan, Attraktivitet och Varumärke ”… pittoresk småstad med medeltida anor och en personlig sekelskifteskaraktär vilket är det besökare förväntar sig möta och uppleva.” och ”… positiv upplevelse av platsen och därför bör asfalterade ytor utan inramning och formgivning, undvikas.”

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan

harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Söderköpingsinitiativet

Den föreslagna exploateringen passar inte in i stadens karaktär. Förslaget är för omfattande vad gäller omfattning, antalet lägenheter, byggnadernas höjd och utbredning.

Exploateringen tar inte hänsyn till dubbla strandskydd samt riksintresset som kopplar både till Göta kanal samt staden med ökad fordonstrafik.

Plan-och bygglagen (PBL) 2 Kap. 6 §, ”Anpassningskravet”, kräver att bygglovet och byggnadens utformning ska vara lämplig med hänsyn till landskap, natur- och kulturvärden på platsen. Detta uppfylls inte i detta förslag.

Det saknas trovärdiga riskbedömningar som tar hänsyn till dåliga markförhållanden och onormala väderförhållanden. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

I planområdet löper kanalen och ån nära varandra med områden som är viktiga för den biologiska mångfalden. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) beskriver områdets värde för invånare och besökare.

Det finns andra områden för storskalig exploatering med närhet till Söderköpings stad t.ex. Hamradalen. Dessa bör utredas och nyttjas i första hand innan staden förtätas ytterligare.

Med en storskalig exploatering måste det finnas plan för vad det innebär med en stor inflyttning av människor i en viss del av staden/kommunen. 300 lägenheter kan uppskattas innehålla minst 100 barn. Var ska dessa gå i förskola och skola. Hur ska dom ta sig till och från skola/fritidshem? Risk- och möjlighetsbedömningar saknas samt åtgärder för olika scenarion.

Exploateringen kommer påverka staden på många sätt och ska också ses i ett sammanhang med andra förslag att exploatera staden. Vid den här typen av förändring så bör kommunmedlemmar beredas möjlighet till delaktighet i utformning av förslaget. Ingen medborgardialog har förts. Det finns litet eller inget stöd för förslaget hos innevånarna. Förslaget syftar inte till att tillgodose befintliga innevånares behov utan har som syfte att skapa inflyttning. Inflyttning är inte ett tillräckligt skäl för att väga upp ovan angivna risker och försämringar. Att hänvisa till ökade skatteintäkter som kan bidra till att finansiera välfärden visar på bristande analys av vad en innevånare ger för intäkter till kommunen, se artikel från Dagens Samhälle publicerad: 13 december 2022.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot

naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Friluftsfrämjandet

Ett förslag som går emot alla tidigare beslut, riktlinjer och uttalande om Söderköpings ambitioner att bevara vår miljö, natur och kultur som en av Sveriges vackraste städer med gamla anor, unik stadsmiljö, bebyggelse och turistintresse. ”

Det stora ingreppet i stads- och framför allt landskapsbilden utmed den blågröna sträckningen mot Mem avser man att förstöra för all framtid.

Detta är inte acceptabelt och mot invånarnas vilja. (Era väljares vilja)

Ni bör läsa Era egna ”Visit Söderköping” och Fördjupad översiktsplan:

”Det pittoreska och charmiga, den långa historien, småskaligheten, den historiska staden och närheten skapar attraktivitet”. …

”Söderköpings roll som motpol till de större städerna kan bli mer tydlig i framtiden. Söderköping har både eget företagande, småskalig stadsbebyggelse och närhet till större städer. Söderköpings kommun förstärker därmed regionens boendemarknad.”

Planförslaget bör omgående dras tillbaka!

I detaljplanen åberopar kommunen skäl till varför strandskyddet ska upphävas. ”Angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Nybyggnation i flera bättre lokaliserade områden är inte svåra att finna och som är mera stadsnära. Inget av dessa förstör natur som ”Trädgårdsmästeriet” exempel Albogadalen, Norra Fullerstad, Harsby ängar, Norra Husby, Skönberga Sportområdet vid Fix. Därmed anser vi att det av kommunen angivna argumentet inte motiverar att strandskyddet upphävs. Dubbla strandskydd!

Strandskyddet för både Storån och Göta kanal måste bevaras för både invånare, turister och inte minst för våra nya generationers möjlighet till en fantastisk natur och friluftsliv som saknar motsvarighet i de flesta städer i riket. Andra jämförbara konkurrerande småstäder har måttfullhet som bärande tanke vid nybyggnation. Det borde även gälla Söderköping! Område från Brunnsparken till Mem tillsammans med naturreservatet Ramunderberget måste bevaras obebyggt och orört inför framtiden. Möjligheten till friluftsliv nu och i framtiden beskrivs som det viktigaste för vår hälsa, både fysisk och mental och att förstöra denna möjlighet är oförlåtligt. Växter och djur i nuvarande miljö är ytterst intressant och viktigt för vår mångfald. Området bör snarast röjas upp och saneras. Anläggande av ängsmark, plantering av träd i olika sorter skulle gynna den biologiska mångfalden och ökar trevnaden för invånare och besökare. Då blir detta ett fint område. Allt enl. FÖP. För allmänheten avser vi att stort förbättra paddlingsmöjligheten från Storån via Göta Kanal tillbaka till Söderköping i vacker natur med uppehåll för rast och övernattning i planerat vindskydd i Mem. (Norrköpings kommun) Inte i stadsmiljö. Vi beskriver alltid Ramunderberget som fantastisk miljö. Men alla kan inte gå där uppe av bl.a. fysiska skäl. Att utöka denna miljö kan göras på flera olika sätt. Flera kolonilotter, gångväg norr om längs hela Storån skulle öka attraktiviteten av området flera alternativ till promenadstråk.

Detta är vår sista chans att inte förstöra denna fantastiska natur- och kulturområde för all framtid!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt

som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatpersoner

Privatperson 1

Förstör inte idyllen Söderköping, Förtätning passar inte i området som lämpar sig för villor med generösa tomter. Var tog frågan om strandskydd vägen?

Alldeles för tät bebyggelse. Gör ett byte, låt exploatören använda Kreatursvallen i stället.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med

undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en

provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 2

Trafikutredningen från 2017 tar inte hänsyn till att Bergaskolan har öppnats. Det står även där att utredningen gjorts för upp till 150 lägenheter men förslaget innefattar nu upp till 300 lägenheter. En ny utredning behövs där fler lägenheter och skolans trafik tas med i beräkningarna.

300 extra lägenheter i området där all trafik behöver gå genom centrum är inte lämpligt och detaljplanen bör justeras till färre lägenheter.

Det är även inte lämpligt att bygga 6-våningshus nära kanalen och de kultur- och naturområden som karakteriserar Söderköping.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 3

Vad är det som är så fint med Söderköping? Den idylliska småstadskaraktären förstås. Och de fina omgivningarna för friluftsliv.

Men varför hotas detta hela tiden av dem som styr i staden?

För 13 - 14 år sedan ville de bygga lyxvillor uppe på Ramunderberget. Sedan skulle det byggas en förstad utåt Viggeby och sedan en skola uppe vid SOK-stugan.

Nu ska det byggas 18,5 meter höga hus på Vimman och höghus där gamla brandstationen ligger. Och det allra värsta: 300 nya lägenheter i bl a 5 och 6-våningshus vid kanalen vid Ågatans förlängning! Under flera års byggnadstid - och även senare - kommer detta förstås att påverka trafiken i innerstaden på ett väldigt negativt sätt. Och vilken syn för kanalfarare att mötas av: en stor parkeringsplats och 6-våningshus!

Det är faktiskt skamligt, tycker jag.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 4

Detta är så urbota dumt o oansvarigt så man tror att det är ett dåligt skämt!

Ska dessa tjänstemän få frihet att förstöra vår fina lilla stad som så många värnar om?

Ja, välkomna till den medeltida staden Söderköping. Så galet! Har dessa tjänstemän gått kurs hos sina motsvarigheter i den totalt sönderbyggda grannstaden Norrköping?

Jag själv flyttade hit från Norrköping för 10 år sedan, just för att få bo i en liten lugn och mysig stad med härlig passande bebyggelse.

Hur kan ni bara komma på en sån vansinnig tanke att låta detta planerade bygge bli verklighet? Det finns säkert annan lämplig mark på andra sidan E22.

Låt de gröna ytorna få vara kvar.

Söderköping ska vara en stad att vara stolt över. Inte ngt som tillfredsställer byggherrar!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet.

Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 5

Ang förslaget med 300 lägenheter i centrum tycker jag är rätt. Men inte så nära kanalen/ån.

Dessa lägenheter bör spridas ut på en större central stadsyta.

Trafiksituationen är rentav farlig sommartid.

Trafikutredningen från 2017 kan väl knappast kallas seriös.

Hoppas på ett mer genomarbetat förslag med ”Medeltidsstaden” i fokus.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 6

Angående planerna på att bygg 3, 4, 5 och 6-våningshus på markytan mellan Göta Kanal och Storån, utmed Skepparevägen vid gamla reningsverket och trädgårdsmästeriet så vill jag höja ett varningens finger (ja, rent av en hel stopphand).

Jag har i min yrkesroll som ansvarig platschef för markarbeten genom åren renoverat

Göta Kanal på 5 olika sträckor längs kanalen och läst de geotekniska utredningar och borrprover som tagits fram utmed kanalens olika delsträckor. Och det man kan läsa där är generellt är kanalen ganska instabil på många ställen. Och att kanalens sträckning från Ramunderberget och ut mot Mem är otroligt instabil på långa partier. Så risken för skred, från Kanalen, med en skjuvning ut i Storån är överhängande om man skulle ge sig på att bygga enligt planförslaget!

Personligen skulle jag aldrig vilja vara ansvarig platschef för det grundstabiliseringsmarkarbete som måste göras över hela markområdet innan man vågar påbörja pålningsarbetet för själva husgrunderna, med den överhängande skredrisken.

Och skulle någon ändå vara så våghalsig att dom skulle ge sig på uppgiften, så skulle det krävas någon form av bakåtförankrad spont mot Storån och övrig markstabilisering över hela området. Plus all pålning för själva husen.

Så då skulle de kostnaderna bli så betydande så det inte går att räkna hem på det 300 lägenheter som är planerade. Utan att man måste bygga 6-våningshus på hela området för att rädda hem den stora investeringen. Så då kanske vi snarare pratar om fem till sexhundra lägenheter!

Nej, det klokaste är nog att riva reningsverket och sanera marken och sedan stycka av marken till några tomter för villor, så det följer området i övrigt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur

planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts

planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort

rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 7

Verkar som uppbyggnad. av trafikkaos. Flerfamiljshus i ett villaområde?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell

påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 8

Vi har, med stor förfäran, tagit del av planerad byggnation på tomten reningsverket/gamla trädgårdsmästeriet. Ansvariga personer på Söderköpings kommun tycks inte ha någon som helst känsla för att Söderköping är en medeltida stad och hur man skall planera nybyggnation i ett kulturområde som detta. Vi som bor i staden har under senare år redan fått utstå hur man förstört vår pärla till stad genom totalt okänsligt uppsmällda hus tex vid Vikingavallen, Korskullen etc och som spiken i kistan framförs nu detta totalt groteska förslag!

Om inte ni i kommunens samhällsbyggnadsförvaltning har någon känsla för vad som är passande och hur man ska bygga för att få människor att trivas i staden så borde det väl finnas en stadsarkitekt med hjärta och hjärna som kan sätta gränser?

Det är inte så att vi motsätter oss att staden expanderar, tvärt om, men det är på det sätt som ni föreslår att detta skall ske! Jämför med tex Trosa. I denna lilla stad har man lyckats integrera känsligt uppförd nybyggnation med den äldre bebyggelsen på ett sätt som skapar såväl trivsel som miljömässig hållbarhet.

I vår stad går ni istället fram som bulldozrar, totalt okänsligt, och förstör staden för all framtid! Hur kan ni ens komma på tanken att uppföra 6-våningshus i ett kulturområde? Hur kan ni ens tro att boende i 300 nya lägenheter endast kommer att ”påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt”? Trafiksituationen är ju redan idag ett problem, hur kan ni då föreslå att öka genomfartstrafiken i stadens centrala delar istället för att minska den dvs leda trafiken utanför stadskärnan?

Att, enligt föreslagen detaljplan, bygga en stor parkeringsplats vid kanalen vore ett totalt övergrepp på miljön. Menar ni, på fullt allvar, att besökare som färdas på kanalen till staden skall mötas av en stor parkeringsplats och 6-våningshus?

Blir denna detaljplan verklighet får vi överväga om vi vill bo kvar i staden. Vi hoppas verkligen att ni kommer på bättre tankar!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell

påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 9

Jag blir helt förfärad av ert förslag om att ännu en gång göra våld på vår fina stad (och tänker exempelvis på tidigare misslyckanden såsom att smacka upp världens fulaste hus vid Ramunderhallen, eller ert förslag, som jag verkligen inte hoppas blir verklighet, om att smacka upp lika fula höghus vid brandstationen). Det enda som utmärker Söderköping är ju att det är en medeltida stad vid Göta kanal. Vad har vi utöver det? Är det inte vår skyldighet att bevara det fina vi har och det lilla som ännu inte förstörts?

När vi nyligen byggde ut vårt hus på Mäster Olofsgatan opponerade sig stadens nya stadsarkitekt och menade att vi behövde tänka mer på att bevara känslan av medeltida och kulturhistorisk bebyggelse. Vi fick punda ut någon halvmiljon extra för att tillgodose hennes förslag (bygga fler fönster exempelvis). Med facit i hand är jag glad att hon brydde sig, trots att huset ser fulare ut än vi tänkt oss innan hennes krav och trots att samma stadsarkitekt tillät ett fult nybygge intill vårt hus, som inte alls rimmar med att bevara den äldre känslan. När stadens arkitekt är så mån om att bevara känslan i vår del av staden, som inte är i närheten av lika viktig som stråket längs kanalen, blir man förbryllad över hur hon ens kan tänka tanken att överväga detta hemska bygge.

Gång på gång genomför ni nybyggnation helt utan känsla. Kanske skulle ni kontakta arkitektfirman Fredriksson i Norrköping, inriktade mot kulturbygd, som mycket framgångsrikt integrerat nya St Laurenti församlingshem i den medeltida stadsbilden?

Snälla, förstör inte vår stad med detta skitförslag? Alternativt bygg där det inte syns.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i

lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett

kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 10

Jag har tagit del av den nya detaljplanen på Skepparevägen. Högst negativt för en medeltida stad. Ett bygge som ska pågå under flera år. Förutom att vägarna kommer förstöras av all tung trafik under bygget, kommer resultatet bli en förstörd stad. Höga moderna hus och parkeringshus hör inte hemma i Söderköping. Varför måste staden växa hela tiden? Skolor, vårdcentraler, tandläkare, allt måste utökas. Var ska allt det byggas? Vill vi ge upp vår idyll mot att sakta bli en opersonlig storstad? Varför har tex Vadstena o Trosa lyckats? Det är städer man åker långt till för att ta del av deras affärer, restauranger, kultur. Därmed ställer jag mig bakom ett bestridande av denna detaljplan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9).

Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har

fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig

för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 11

Jag fick tillgång till nya detaljplanen för Skepparevägen vid reningsverket/gamla trädgårdsmästeriet. Jag är otroligt förvånad hur Söderköpings kommun kan överhuvudtaget kan tänka sig en bebyggelse av den karaktären 6 - våningshus och en stor parkering på den platsen.

Finns många anledningar att det inte ska byggas den typen av hus.

1. Miljön höghus mellan ån och kanalen. Nej

2. Den ökade trafiken på Ågatan samt över den vackra träbron. Klarar gatorna det? Klarar de gamla fina husen det? Nej

Denna typ av hus kan byggas i utkanten av staden med utsikt över vår vackra lilla stad. Vist ska det byggas hus på platsen men enplans hus i gammal karaktär eller den typ som kyrkan byggde på Prästgatan som smälter in mycket fint.

Vilket fint intryck Söderköping ger då för dem som kommer med båt på kanalen.

Behåll småstadsidyllen mellan E22 och kanalen.

Söderköpings turister kommer hit för en mysig medeltidsstad.

Härmed ställer jag mig bakom ett bestridande av denna detaljplan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 12

Jag motsätter mig ombyggnationen som verkar vara planerad å det starkaste. Jag vill absolut inte ha den här byggnationen i Söderköping.

Söderköping är en småstad och bör förbli så. En sån här byggnation skulle förstöra våran småstadsidyll vilket förstör hela själen i Söderköping.

Jag har bott här sedan jag föddes.

Låt Söderköping fortsätta vara Söderköping!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända

gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 13

I princip har vi inget emot byggnation vid gamla reningsverket möjligen att det skulle passa bättre om det blev villabebyggelse, det skulle smälta bättre in i befintlig bebyggelse.

Men ni måste lösa TRAFIKFRÅGAN FÖRST. Det går inte att belasta Ågatan mera, vi har bott på Ågatan i åtskilliga år och märkt att trafiken bara ökar från år till år. Ökningen börjar runt påsk och pågår hela sommaren ut. Många bilister undviker E22 och svänger av vid Ok istället kör över Järnbron och över Ågatan (för att sedan köa vid Djurbergs!) Detta måste ni finna en lösning på, gärna innan trafiken kommer igång igen, trottoarerna är mycket smala ibland obefintliga, det innebär köer utanför våra fönster, ibland kan vi sträcka ut armen och nudda vid husbilarna som måste köra upp på trottoaren när det inte går att mötas. Bygg en bro över Storån i anslutning till nya bebyggelsen, eller enkelrikta Ågatan ex. från Järnbron till Rådhustorget, eller något annat bra. För ett antal år sedan enkelriktades Skönbergagatan efter klagomål från de boende gällande störande trafik, nu är det vår tur att få en lättnad ang. trafiken.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa

torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet)

har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 14

Jag är emot att vi ska bygga höghus på den platsen då det inte alls smälter in i bebyggelsen. Sen så är det och kommer bli ett ännu större trafikproblem på samma plats där det går barn till och från Bergaskolan.

Det vore mycket tråkigt om det skulle inträffa en trafikolycka där i framtiden.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 15

Det första man undrar är ju om det finns underlag för boende i så många lägenheter?

Men självklart ska vi försöka att hålla den medeltida och mysiga känslan i centrala Söderköping. Turister och andra som kommer åkandes på Göta Kanal mot Söderköping ska inte mötas av höghus. På bilden ser det även ut som om det planerats hus i parken bredvid Brunnskyrkan men så dum är väl ingen att man bygger där, eller?

Har tyvärr inget stort förtroende för Söderköpings kommun efter att man t ex låtit ett dåligt byggnadsföretag bygga bakom gamla Posten (det huset är ett riktigt fuskbygge där det efter några dagar fick renoveras!!!!) så hoppas det inte är det företaget som ligger bakom detta förslag! Kommunen har ju även skandalen med förtätningen av staden att tänka på!

Där man totalt ignorerade kommuninvånarna!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 16

Vi motsäger oss byggplanerna på Söderköping 2:36 med hänvisning till tveksamma genomgångar avseende trafiksituation genom kulturhistoriska delar av staden, även trafiksituationen vid vårdcentral och skola.

Även finns det oklarheter om vem som är ansvarig om det uppkommer sättningar mm på grund av tung byggtrafik.

Vidare undrar vi om det finns ordentliga markundersökningar av tilltänkt byggmark med tanke på leran ovanpå berggrunden, givetvis gjorda v någon oberoende firma??

Slutligen så verkar det finnas väldigt många frågetecken till ett bygge i den tilltänkta storleken.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa

torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet)

har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 17

Jag fick en lapp hem i brevlådan med rubriken "Håller du med om den nya detaljplanen för Söderköping?" Lappen är skriven av boende på Ågatan/Skepparevägen. Jag läste igenom lappen och kunde mellan raderna läsa upprörda känslor. Själv läste jag igenom infon där och har respons på åsikterna som där skrevs. Jag har inte läst någon ytterligare information och inte heller satt mig in djupare i ämnet. Men jag fick lite tankar som jag vill dela och som eventuellt kan bidra i processen kring detaljplanen.

- Bra att planera in en trafikbro över Storån, för att avlasta de som finns i nuläget om fler bostäder byggs enligt planeringen.

- Om den nya dragningen av E22:an görs först, kan av- och påfarter till den nya stora parkeringsplatsen dras så att stadskärnan inte belastas med onödig trafikering, om man direkt kan köra av och komma till parkeringsplatsen.

- Jättebra att nya lägenheter planeras att byggas. Vad gäller 6-våningshuset tror jag inte att det ska dömas ut direkt. Bättre är att tänka igenom hur vyn av Söderköping kan skapas. Kanske kan en medeltidsanda gå att få till även om vyn innehåller ett 6-våningshus?

  Kommentar: Synpunkterna noteras.

  Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

  Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

  Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

  Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

  Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

  Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt

utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion.

Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 18

Det är ett stort ansvar att utveckla bostadssituationen i en småstad vars karaktär av just småstad är precis det som gör den attraktiv för både boende och turister. Detta arv är unikt och bör respekteras. I Söderköpings fall handlar det om området från kanalen och några parallellgator mot E22. Det är en bara liten del av hela Söderköping och där krävs varsamhet.

De allra flesta svenska småstäder har förlorat sin karaktär, pga. rivningsvågor och icke tilltalande nybyggnationer, den listan kan göras lång. Undantagen är dessvärre få och Söderköping, som är ett av undantagen, måste få behålla sin småstadskaraktär, för invånarna, för turisterna och för historien. Detta kan aldrig återskapas om det försvinner.

Självklart måste det även ske utveckling, men innan tid och pengar läggs på att projektera höghusområden i kulturmiljö, måste man välja platser som faktiskt lämpar sig för denna typ av arkitektur.

Ringvägen, Alboga och Margaretagatan bortom egnahemsområdet t.ex. är inte skyddsvärda på det sättet och istället för att bygga för att förfula skulle Samhällsbyggnadsnämnden kunna satsa på att bygga hus som är vackrare än omgivningen och därmed bygga ett bättre samhälle.

Det finns goda exempel på nybyggnation inom den centrala detaljplanen som borde vara så föredömliga att de skulle utgöra krav på hur nybyggnation skall genomföras: Pastorsexpeditionens tillbyggnad, de nybyggda husen på Munkebrogatan, husen intill Storgatan vid Gamla Skolgatan och vid Norrtull osv är föredömliga.

Det finns också redan exempel på nybyggnation som verkligen inte passar in: det grå huset och den gula tegelbyggnaden på Hagatorget, HSB-husen från Norr

Tull till Rådhuset osv. Snälla, gör inte om nya misstag när det går att se på andras misstag och lära från dem.

Förutom de rent känslomässiga/estetiska argumenten finns naturligtvis objektiva problem med att bygga så stort precis intill kanalinloppet till Söderköping:

- Infrastrukturmässigt - Det finns två vägar till Trädgårdsmästeriet, Ågatan (med flera gångfartsområden och avfart till Smultronstället och kanalen) och Nybrogatan-Nybron-Ågatan. Dessa tillfartsvägar är smala och redan ganska hårt trafikerade, främst sommartid. Om dessa dessutom ska ta hand om först byggtrafik och sedan de 250 bilarna som ska höra till höghusområdet blir trafiksituationen mycket besvärande. Längs denna väg finns redan verksamheter som alstrar mycket trafik: skola, vårdcentral och ställplats för husbilar.

- Ekonomi - Turism innebär en stor inkomstkälla för kommunen. Om staden tappar i attraktionskraft pga. att "den genuina känslan" naggas i kanten kommer det att märkas ekonomiskt.

- Sättningar - Det är ingen bred landremsa mellan kanalen och Storån, som alltså förväntas husera alla dessa byggnader. Bärigheten i marken som är gammal havsbotten är tveksam. Det lär innebära stora insatser som pålning och annat och frågan är om det skulle räcka. Vilken påverkan kan det ha på kanalen?

Platsen i övrigt är egentligen utmärkt för nybyggnation av bostäder, så länge det inte är för stort och avvikande från omgivningen. Bygg gärna nytt, vackert och ändamålsenligt så det passar in i den stad där husen skall vara en del och dessutom första intrycket för dem som kommer längs kanalen österifrån.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 19

Om man kan ge tillstånd att bygga 300 nya bostäder på gamla reningsverket/trädgårdsmästeriet och inbilla sig att det inte har någon effekt på trafiksituationen i de centrala delarna av staden (Å-gatan + Nybrogatan) så vet man nog inte hur kaotiskt det är under semestermånaderna med turismen, husbilar, husvagnar och varutransporter. Det skulle bli ännu värre kaos året om, när man i dessa tider kämpar med att få bort trafik/föroreningar i städer, så rimmar detta förslag väldigt illa…

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras.

Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet.

Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 20

En trafikbro över Storån förslagsvis i Industrigatans förlängning behöver byggas först.

Bron avlastar trafiken i innerstan även efter byggnationen är klar.

Ågatan och Nybrogatan har idag mycket hård trafikbelastning, särskilt sommartid.

Ågatan har sättningar som sannolikt förvärrade av tung trafik vid renovering av kanalen.

Rapport ”Trafikutredning för detaljplan Söderköping 2:42 m fl”.

Rapporten med trafikmätningar är inaktuell.

Rapporten avsåg 150 lägenheter.

Trafikmätningar Ågatan-Nybrogatan gjordes vintern 2016.

Antalet turister har ökat sedan 2016. Ågatan används som ”smitväg” förbi trafikljusen på E22an. Efter trafikmätning har Geria vårdcentral och Bergaskolan öppnats.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet

kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras

samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte

närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 21

Om denna plan går igenom, kommer Söderköping att alltid förändras till det SÄMRE!!! Alldeles för höga hus enligt planen och en alldeles för stor påverkan av trafik i innerstaden! Att det byggs har vi inget emot, men så höga hus hör inte hemma mellan ån och kanalen/trafiken är redan högt belastad på Ågatan och bör ej belastas mer, med både byggtrafik och boendetrafik!

Bygg i så fall en bro över Storån nere vid båtvarvet! Hoppas verkligen att ni inte sätter dessa tokiga planer i verket!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 22

Den planerade byggnationen på Ågatan/Skepparevägen känns otroligt oplanerad och kommer ge väldigt mycket negativa konsekvenser, både på närliggande hus och trafiken som redan nu är mycket, det kommer bli ännu mera trafik och speciellt med så stora byggnader.

Hur är det tänkt att nuvarande personer som bor där ska ta sig fram och tillbaka när byggnationen startar? Och hur kommer den lilla vägen hålla när 300+ människor ska börja åka på den? Jag själv har bott nere på Skepparevägen i många år och det är redan trafikkaos runt Geria. Och husen tar redan nu stryk av den nuvarande trafik.

Jag med många andra tycker att detta är absolut vansinnigt och en plan som kommer ge mer skada för Söderköping än positiva effekter. Speciellt när det finns så mycket andra ställen med större vägar och bättre förutsättningar att bygga på. Jag tycker ni borde absolut lyssna på oss alla som gör vår röst hörd kring denna situation. Och verkligen se över det negativa effekter denna byggnation kommer ge.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell

påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 23

Bygg en ny bro över Storån för att minska trafiken genom gamla stan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 24

Söderköping skall förbli en liten idyll - en oas -bland myllret omkring oss. Vi måste bevara de små städernas attraktioner för de många som önskar en lugn miljö att leva i själva och för sina barn.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området

ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 25

Mitt hus står på 42 meter lera så naturligtvis innebär det stor oro för sättningar i huset. Speciellt eftersom det planeras en rondell förbi huset som kommer att skaka marken. Hade stora problem med renovering av kanalen…under 2 år.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 26

Det är glädjande att Söderköping tagit initiativ till hyreshus på attraktiv plats med närhet till stadens centrum. Jag är säker på att en befolkningsökning blir tydlig när nya genomfarten kommer. Samtidigt är det begripligt att berörda på framförallt Skepparvägen inte vill att någon ska leka på deras gård men partsinlagor mot förslaget är hitintills dåligt underbyggda. Både nuvarande och framtida människor i Söderköping tycker säkert att det är ett bra förslag med utmärkt läge med frikostiga parkeringsområden.

Mitt enda önskemål är en snabb utredning av möjligheter att komplettera eller ännu bättre börja med en väldimensionerad bro över Storån för att underlätta en cirkulerande trafikrytm.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 27

Hur tänker man med trafiksituationen? Ohållbart som de är idag tex vid Geria, Bergaskolan. Tänk er den dagen 300 boende ska passera Bergaskolan och Geria

på väg till arbete/skola! Sen är Skepparevägen idag inte dimensionerad för dels den byggtrafik som i så fall skulle åka där i ca 2 års tid.

Varför inte en bro vid Eriksvik som jag hört var tanken från början? De borde vara nummer ett att utföra, och sen bostäderna.

Kommunen kanske kunde lägga fokus på att fortsätta utvecklingen med tex Albogadalen, varför är de stoppat?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar

mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att

utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 28

Jag har med stor förfäran tagit del av planerad byggnation på tomten reningsverket/gamla trädgårdsmästeriet. Trots att kommunen använder sig av begreppet ”medeltida stad” i sin marknadsföring tycks ni inte ha någon som helst känsla för hur man skall planera nybyggnation i ett kulturområde som detta. Jag som kommuninnevånare har under senare år redan fått utstå hur man förstört vår pärla till stad genom totalt okänsligt uppsmällda hus vid Vikingavallen, Korskullen etc. och som spiken i kistan framförs nu detta totalt groteska förslag! Om inte kommunens samhällsbyggnadsförvaltning har någon känsla för vad som är passande och hur man ska bygga för att få människor att trivas i staden, så borde det väl finnas en stadsarkitekt med kompetens som kan sätta gränser.

Jag motsätter mig inte att staden expanderar, tvärt om, men det är på det sätt som ni föreslår att detta skall ske! Jämför tex med Trosa, Strängnäs, Sigtuna. I dessa städer har man lyckats integrera känsligt uppförd nybyggnation med den äldre bebyggelsen på ett sätt som skapar såväl trivsel som miljömässig hållbarhet. Det är också viktigt att Söderköping bevarar sin koppling till det medeltida arvet och förvaltar det till kommande generationer.

I vår stad går ni i stället totalt okänsligt fram och förstör staden för all framtid! Hur kan ni ens komma på tanken att uppföra 6-våningshus i ett kulturområde? Hur kan ni ens tro att boende i 300 nya lägenheter endast kommer att ”påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt”. Trafiksituationen är ju redan idag helt

ohållbar och hur kan ni då föreslå att öka genomfartstrafiken i stadens centrala delar i stället för att minska den dvs leda trafiken utanför stadskärnan?

Att, enligt föreslagen detaljplan, bygga en stor parkeringsplats vid ån och kanalen vore ett totalt övergrepp på miljön. Menar ni, på fullt allvar, att besökare som färdas på kanalen till staden skall mötas av en stor parkeringsplats och 6-våningshus?

Stoppa omedelbart dessa planer och gör om och gör rätt. Blir denna detaljplan verklighet kommer jag att överväga att lämna staden. Jag hoppas verkligen att ni kommer på bättre tankar!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av

pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och

riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 29

Jag har precis flyttat till Söderköping och har chockerats över den planerad byggnation på tomten reningsverket/gamla trädgårdsmästeriet. Trots att Kommunen använder sig av begreppet ”medeltida stad” i sin marknadsföring tycks ni inte ha någon som helst känsla för hur man skall planera nybyggnation i ett kulturområde som detta.

Jag motsätter mig inte att staden expanderar, tvärt om, men det är på det sätt som ni föreslår att detta skall ske. Hur kan man ens komma på tanken att uppföra 6-våningshus i ett kulturområde? Hur kan ni ens tro att boende i 300 nya lägenheter endast kommer att ”påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt”? Trafiksituationen är ju redan idag helt ohållbar och hur kan ni då föreslå att öka genomfartstrafiken i stadens centrala delar i stället för att minska den dvs leda trafiken utanför stadskärnan?

Att, enligt föreslagen detaljplan, bygga en stor parkeringsplats vid ån och kanalen vore ett totalt övergrepp på miljön. Menar ni, på fullt allvar, att besökare som färdas på kanalen till staden skall mötas av en stor parkeringsplats och 6-våningshus?

Stoppa omedelbart dessa planer och gör om och gör rätt. Blir denna detaljplan verklighet kommer jag att överväga att inte bo kvar. Jag hoppas verkligen att ni kommer på bättre tankar!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet

kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras

samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte

närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 30

Den framlagda planen för området vid gamla reningsverket anser jag vara mycket dålig.

Att flytta in så många människor i ett hörn av staden med bara en återvändsgata som anslutning är inte bra.

Jag tycker att förslaget är skamligt mot de boende längs Skepparevägen och Ågatan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 31

I ÅF:s trafikutredning - rapport 2017-03-15, reviderad 2017-08-30 kunde jag utläsa att det gäller 150 st bostäder. Kommer det att göras någon kompletterande utredning nu när antalet bostäder har fördubblats?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till

”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om

avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 32

Jag anser ni förstör Söderköping om ni ska göra allt detta. Söderköping är en småstad. Jo visst bostäder behövs men på rätt plats. Ta hänsyn till Söderköping och befolkningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 33

Redan nu har vi haft mycket byggteknik med buller och skakningar i huset under en lång period. Det är inte rimligt med mer byggtrafik under flera år genom vårt vackra centrum smala ansträngda gator. Ni bör planera för en byggbro över Storån om vi boende ska orka stå ut. Det är ju också problem med att Norrköping inte kan ta emot vårt avloppsvatten i regnperiod utan det rinner ut i Storån, kapaciteten och miljöpåverkan bör ju utredas. Vill vi bevara en vacker småstad med medeltida arv även i framtiden, den frågan bör vi alla ställa oss. Sex våningshus visar mer på att man vill ge sken av storstad, enligt min åsikt passar det inte i Söderköping. Bygg lägre hus i trä som visar vår stad som vacker småstad med mede dess arv. Vi boende och säkert alla turister som lockas hit skulle säkert uppskatta detta.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar

ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 34

Jag anser att antalet bostäder bör halveras. Dessutom ska inte husen vara högre än tre våningar. Trafikfrågan bör lösas innan byggnation.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 35

Att bygga så många höga byggnader på så liten yta med så dåliga markförhållanden verkar inte särskilt övertänkt.

Jag har själv en villa på Xxxxx och den har både sprickor och lutar p g a sättningar i marken.

Då tyngre fordon passerar känns skakningar i huset.

I kommunens utredning 2017 står att "den föreslagna planen påverkar trafiksystemets kapacitet obetydligt".

Har någon från kommunen varit på plats och sett hur det ser ut? I dag råder rena kaoset runt Bergaskolan och Geria.

På morgonen och eftermiddagen då barn ska lämnas/hämtas går det knappt att ta sig förbi. Bilar står parkerade överallt, ibland mitt för varandra så att passage är omöjlig.

Dessutom finns det få p-platser vid Geria så där snurrar besökare runt och letar. Ofta får de parkera långt ner på Skepparevägen. Även kanten på Brunnsparken används som parkering så där är gräset sönderkört. Hur ska det bli om ca 300 bilar till ska passera varje dag?

Var ska de boende i de nya husen som inte får plats på parkeringen där ställa sina bilar? Planeras för ca 245 platser till 300 lägenheter.

Dessutom hur är det tänkt att all denna trafik ska samsas på Ågatan/Järnbron/Nybrogatan? Där är det redan idag trångt och besvärligt.

Beläggningen på dessa gator är också under all kritik.

Om man tänker bygga enligt planen måste en bro över Storån var på plats innan byggandet sätter igång så att all tung byggtrafik kan ta den vägen.

Bygg gärna på den föreslagna platsen men bygg småhus/radhus istället.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 36

Jag tycker om inte idén att ha 300 nya lägenheter i Ågatans förlängning.

Jag tror inte bara byggtrafik kommer att bli större, men därefter vi kommer att ha problem med vanlig trafik. På sommartiden även idag vi har mycket trafik kommer från husbilar och ibland ta 3 - 4 trafiklampor åk ut från Ågatan till E22. Det kan bli bättre plats annan sida av E22, mellan Göta kanal och Linköpvägen (210) där trafik kan blir mer enkelt, och nästan samma typ av område för boende med kanalen och liten skog mot andra sidan.

Planerad plats är också jättenära till Ramunderskogen och naturreservat. Det kanske finns något rapport vad är effekt av nya 300 lägenheter med trafik för djurlivet på naturreservatet.

Min röst är Nej för detta.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 37

Innan rivningen av Reningsverket och Trädgårdsmästeriet påbörjas måste en bro över Storån byggas. Byggtrafik och sedan ev boendetrafik får icke trafikera Ågatan/Nybron utan skall avledas via bro och via Industrigatan. Detta pga redan

idag ansträngd trafiksituation vid Skepparevägens början (skola, husbilsparkering mm), vid vårdcentralen Geria och socialförvaltningen med risk för katastrofläge när räddningstjänst, ambulans etc ej kan komma fram pga blockerande trafik, en realitet redan idag.

Idag upplever boende längs Ågatan-Tingshusgatan-Skepparevägen att husen skakar vid passage av tunga fordon. Risk för sättningar och skador på fastigheter med åtföljande skadeståndsprocesser är överhängande.

Att föreslå storskalig byggnation med upp till 300 lägenheter, 26 m höga hus, tolv till antalet på ca 2,4 ha mark som består av gammal havsbotten vilket kräver omfattande pålningsarbete ter sig oklokt. Hur 6-våningshus kan harmoniera med omkringliggande villabebyggelse känns minst sagt långsökt.

Varsam exploatering med villa - alternativt radhusbebyggelse kan vara en möjlighet.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet.

Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 38

Mina synpunkter framförs genom denna skrivelse efter att jag konsulterat de dokument som finns tillgängliga.

Jag anser att trafikutredningen från15,/03/17 inte är aktuell 2023.

Den är baserad på statistik angående trafikflödet 2007,2009 och 2016.

Sedan dess har Bergsskolan öppnat Geria utökat och en ställplats för husbilar tillkommit. Utredningen är baserad på 150 bostäder med som mest 3 våningar och ca 170 p-platser.

I den nya informationen framkommer att 300 lägenheter med fler 6-våningshus och 245 p-platser planeras.

Därmed har situationen helt förändrats.

Trafiksituationen har också drastiskt förändrats.

Ågatan, Nybrogatan och Järnbron kommer bli katastrofalt svårframkomlig när trafiken till Skepparevägen ökar.

Innan någon som helst byggnation påbörjas måste den aktuella trafiksituationen lösas.

Vi som äger fastigheter på de berörda gatorna kommer först få skador på våra hus av tung byggtrafik och sedan stå ut med ökat ljud och luftförorening.

Enligt rapport 2018, av företaget Tyrens, är en markförhöjning på södra delen nödvändig. Detta medför en ökad belastning.

Med rådande klimatförändringar där vi ser effekten av extrem torka och extrema vattenflöden är det absurt att bygga 300 bostäder mellan två vattendrag.

I skrivelse från Ramböll 21/06/22 sägs att ED Bygg planerar att avveckla koloniverksamheten för att på sikt bygga bostäder.

De flesta städer undviker fula parkeringar.

Söderköping planerar att bygga ett plank med växtlighet då annars parkeringen är blickpunkt för båtresenärerna på kanalen.

Detta är en del av mina synpunkter angående ett absurt projekt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell

påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 39

NEJ till att bygga så stora hus!!

Varför måste man förstöra denna mysiga sommarstad?

Jag tycker att det som finns här i Söderköping ska inte förstöras o bli en storstad. Renovera hellre de hus som finns men bibehåll den idyll som är.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur

planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts

planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort

rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 40

Jag har tittat på samrådshandlingen och har några synpunkter.

Utifrån platsen och avståndet till matbutik anser jag att möjligheten för de som vill bo utan bil, blir för långt. Avståndet och gångvägen till kollektivtrafiken är för lång för att motivera ett lågt p-tal. Jag anser att avståndet till kollektivtrafik bör räknas till Östra Rydsvägen då varken 450 eller 46 stannar vid stinsen. Därför anser jag att p-talet bör vara 1 per lägenhet + gästparkering. Lägre p-tal än så kommer leda till begränsning i tillgänglighet.

Med det sagt menar jag inte att mängden parkeringar ska öka utan snarare antal lägenheter minska.

Den stora parkeringsytan som föreslås vara i grus kommer bli svår att sköta vintertid och det kommer vara svårt att vi en bra avrinning. Tillsammans med sämre markförhållanden kommer det leda till sättningar och stora vattenpölar. Det är ju bra att samla parkering men den här ytan blir för stor helt enkelt.

Arkitektoniskt så är det viktigt att hela områdets blir en entré till Söderköping. Sätt höga krav på arkitekturen i området. Kanske införa ett kvalitetsprogram i planhandlingen?

Gångbanan längs Storån behöver säkras i detaljplan och sen säkerställas så att området inte känns privat.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 41

När jag tar del av debatten på Facebook ang byggnation vid sk Trädgårdsmästeriet och tidigare även Brandstationen och Wiggebyvägen så tycker jag mig notera en BRISTADE kunskap och information om vad som gäller och vad som inte gäller.

Kommunens och stadens invånare har utsett sina ombud (politiker) att med hjälp av sina medhjälpare (tjänstemännen) föreslå och genomföra vad lagar och förordningar säger och vad väljarna vill med målet att tillsammans skapa en levnadssituation som är så dräglig som möjligt för de som lever och verkar i kommunen och för de som vill leva och verka utan att just nu göra det.

FRÅGA 1:

Vet de valda vad väljarna vill?

Vet väljarna vad de valda vill?

Mitt svar är entydigt - kommunikationen mellan väljarna och valda är inte tillräckligt genomgripande, inte tillräckligt tydlig.

FRÅGA 2:

Vet väljarna vad de valda tagit ställning till, beslut som ligger till grunden för fortsatta ställningstaganden?

Vet de valda vad väljarna förr och nu vill?

Mitt svar är entydigt - kommunikationen mellan väljarna och valda är inte tillräckligt genomgripande, inte tillräckligt tydlig.

FRÅGA 3:

Hur bör man göra för att från de va Idas sida hålla väljarna informerade om de små stegen och om de stora stegen, steg som tagits och som tas och som kommer att tas?

Hur pass intresserade är väljarna att regelbundet få information, ta emot information, diskutera information speciellt när det gäller den "andra sidan" av staden/kommunen?

Hur mycket förstår de valda och väljarna om effekterna av sina tankar, sina beslut, sina åsikter, ser man bara med ett närsynt öga eller ser man även med ett långsynt öga?

SVAR:

Det finns bara en metod som förhindrar negativa debatter, negativa inlägg, okunskap, oförståelse hos de valda och hos väljarna, och den metoden är INFORMATION och DISKUSSION i SAMVERKAN.

Jag tycker mig se att båda parter i de tre ovan nämnda punkterna helt glömt bort INFORMATION; SAMTAL; SAMRÅD; KOMPETENSUTBYTE; ÖPPENHET; LYSSNANDE; HÄNSYNSTAGANDE mm mm

Genom vilka åtgärder såväl valda som väljare förhoppningsvis kan föra Söderköping mot en gemensam lycklig framtid.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet.

Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 42

Efter att vi varit på öppet hus den 18/1, lyssnat och ställt frågor anser vi att det är helt fel, att bygga hus där med tanke på alla betydande risker det medför.

Trafiksituationen fungerar dåligt idag, på grund av all trafik till vårdcentral, skola, socialkontor och till ställplatsen för husbilar.

Eventuella skador på fastigheter utmed gatan, betydande skador på natur och miljö måste beaktas för framtiden.

Söderköping marknadsförs i dag som en medeltida stad, det första båtturisterna kommer att se är höghus på upp till 26 meter, samt stora parkeringsplatser.

Skall man bygga en bro över ån för att lösa trafikproblemen, hur skall den vara utformad, för att turistbåtarna skall komma in till gästhamnen?

Vi yrkar därför att planerna på nybyggnationen läggs ner, och flyttas till en lämpligare plats. Ett förslag är att man bygger på befintlig mark i närheten av dalgården

Och flyttar hundrastgården som finns där till Skepparvägen i stället.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet

kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras

samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte

närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 43

Trafiksituationen kommer bli fullständigt ohållbar.

Var ska de boende parkera?

Sättningar i den känsliga marken.

Jag har inget mot att bygga mer bostäder. Men inte så höga. Inte så många på samma ställe och inte där.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 44

Det finns många synpunkter angående byggnad om 300 lägenheter på Trädgårdsmästeriet.

Först vill jag nämna trafiksituationen på Skepparevägen som redan i dagens läge är vid vissa tider på dagen kaos. Där ligger nu en vårdcentral, husbilsparkering och en skola med elever från ÅK F- klass till ÅK 6. Hur ser ni på säkerheten för eleverna på skolan? Under byggnadstiden och när det kommer ökas markant med trafik. Vidare vill jag trycka på räddningstjänsten fordon som måste kunna ta sig fram. Vid ett flertal tillfällen har jag fått vänta i 20 minuter för att kunna ta mig fram till mitt hus. På sommaren är det ofta fullt på husbilsparkeringen då många husbilar kör ner på Skepparevägen och letar parkeringsplatser.

Vi som nu bor området har stor oro för hur våra hus ska klara tung trafik under byggnadstiden och att man ska påla de nya husen. Vi får kraftiga skakningar i husen och ett flertal har redan fått sprickor i sina hus.

Söderköping är en vacker stad som lockar många turister på sommaren, de som kommer med båt kommer i så fall mötas av höga hus och ett tätt bebyggt område samt en bilparkering för 245 bilar!

Att upphäva strandskyddet vid Storån samt riskera miljön och djurlivet vid Storån måste jag säga känns helt fel i dessa tider, när vi vet att vi måste vara aktsamma med vår natur.

Man måste också ta i beaktning hur byggnationerna runt omkring ser ut.

För att det ska stämma överens med området, så ligger det i dagsläget endast villor. Hur tänker man då, när huskroppar på 26 meter ska byggas, och hur ska marken klara det? Vi vet redan nu att hus i området har fått kraftiga sättningar.

Det nedlagda reningsverket måste också saneras är det vi skattebetalare som ska stå för kostnaden? Området är ett lugnt område där många flanerar och är ett rekreationsområde med bl.a. odlingslotter.

Låt oss värna om vår vackra medeltida stad och miljö.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 45

Vi bor på Xxxxx i ett K-märkt hus som vi kontinuerligt renoverat under flera år. Åtgärderna har bl.a. innefattat om-putsning/ -färgning av fasad och lagning av sprickor till följd av det arbete och den tunga trafik som pågått under flera års tid i och med renovering av kanalen.

För några veckor sedan kontaktade vi kommunen med anledning av uppkomna hål i vägen utanför vårt hus. Något som kommunen åtgärdade skyndsamt. Dock verkar Ågatan inte ha den bärighet som krävs för nuvarande trafikbelastning. Just vid vårt hus är vägen som smalast vilket ofta gör att det blir kö och trafikstockning, inte minst när vi ska köra ut från vår utfart.

På grund av Ågatans dåliga bärighet bildas det också djupa vattenpölar som skvätter upp på vår fasad vilket gör att vi återkommande behöver reparera vår fasad mot Ågatan. Något vi vid ett flertal gånger har påpekat för kommunen. En ökad trafik på Ågatan kommer förvärra situationen ytterligare inte minst med tanke på den tunga trafik som kommer att krävas i samband med nybygget på Skepparvägen.

Trafiksäkerheten är ett annat problem vi upplever eftersom Ågatan är så smal där vi bor. Speciellt vintertid när fotgängare tvingas ut på gatan och inte kan nyttja den smala trottoaren på vår sida av gatan eller för den delen å-promenaden p.g.a. att snöröjningen är eftersatt. Det här är ett problem som kommer att förvärras ytterligare med en ökad trafikintensitet till följd av nybygget.

När det gäller trafiksituationen vid Vårdcentralen och Bergaskolan är det redan idag trafikkaos på morgnar och eftermiddagar när alla ska lämna och hämta barn samtidigt som besökande till vårdcentralen ska fram och boende på Skepparvägen ska ta sig till och från jobbet. Dessutom är det ett stort bekymmer för de dagliga ambulanstransporter som behöver ske till och från vårdcentralen. Sommartid trafikeras området också av husbilar till och från den husbilsparkering som ligger i anslutning till skolan. Husbilar skapar också trafikstockning vid Järnbron eftersom det inte går att möta en husbil på bron. I händelse av en brand på skolan eller i något av husen på Skepparvägen har räddningstjänsten redan idag svårt med framkomligheten under rusningstrafik.

Bergaskolan är vad vi förstår en temporär lösning p.g.a. problemen med mögel och fukt på Brobyskolan. Vi ställer oss frågande till om Bergaskolan är dimensionerad för tillkommande barn till följd av nybygget. Kommunen behöver hitta en permanent lösning på skolsituationen innan ytterligare kan barn placeras på Bergaskolan.

På Söderköpings Kommunstyrelseordförandes fråga om anledningen till att vi valt att bosätta oss i Söderköping, blir svaret att det vi eftersöker är en småskalig stad med gammal vacker bebyggelse i harmoni. Nybyggnationen på Skepparvägen och på Ågatan vid gamla brandstationen med 4 - 6 våningshus

ligger som vi ser det inte i linje Söderköpings stadsbild. Lägg därtill en parkeringsplats för 250 bilar vid kanalen som det sista/ första en besökare ser på kanalen från/ till Söderköping.

Vid byggnationer av större omfattning i tätort innefattar byggprojekt inte bara själva byggnationen utan också den logistik som krävs för transporter till/ från byggarbetsplatsen. Konceptet kallas bygglogistik och syftar till att minimera buller, trafik och utsläpp från transporter i samband med byggnationer. I detta ingår samordnade transporter på tider som inte påverkar t.ex. rusningstrafik, godsterminal på byggarbetsplatsen, koordinerad hantering av drivmedel och avfallsfraktioner. Mer finns att se i denna presentation ”Bygglogistik – störning eller omärkligt inslag i stadsmiljön?” se länk:
https://www.youtube.com/watch?v=ExiaLMb9JZE

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa

torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet)

har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 46

Jag vill protestera mot och har synpunkter på den planerade byggnationen på Skepparevägen här i Söderköping. Jag har läst att ni gjort undersökningar om trafikläget MEN bara att se framför sig 300 bilar, eller fler ifall familjerna äger mer än en bil per hushåll vilket är väldigt vanligt idag, som ska köra Ågatan fram och tillbaka alternativt via bron varje morgon och varje kväll under vinterhalvåret och sommarhalvåret, och dessutom turister under sommarhalvåret. Lägg till skolskjutsar, föräldrar som lämnar barn på skola/fritidshem, alla lärare och all personal och alla patienter på Geria. En ENORM mängd bilar som orsakar avgaser, trängsel, miljöförstöring, skador på vägar mm. Vi har flera gångfartsområden längs med Ågatan som kanske inte alltid kommer att respekteras på hemväg från jobb när man är trött.

Sättningsskador vid byggnation på befintlig byggnation har ju redan skett under renovering av kanalen så de som bor där kommer relativt säkert att få mer då jag antar att pålning är ett måste i den miljön. All byggtrafik kommer troligtvis också att tillföra rörelser i marken.

Att det sedan kommer att se förskräckligt fullt ut som infart från Mem för allt båtfolk blir ju en extra nackdel. Det passar inte in i den tidigare bebyggelsen. Ett par radhus och några villor alternativt några 2våningshus kanske, men 6vånings/5 våningshus - absolut inte på den platsen.

Flytta hela förslaget till andra sidan E22 mellan kanalen och 210:an i utkanten av staden vid nya vägen, där allt ändå kommer att bli nytt och modernt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till

”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om

avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 47

Trafiken genom Söderköping hårt ansatt, både via Ågatan men också från Nybrogatan. Vill även lägga med trafiksituationen kring Geria Vårdcentral som kan anses kaosartad som det är nu.

Vidare anser jag att bron från Nybrogatan över Storån är trång och stoppar upp trafiken redan nu. Sommartid är det mycket gångtrafikanter, cyklister, husbilar etc. Vilket redan nu får anses som en trafikfara under visa tider. Detsamma gäller vid Rådhustorget, speciellt på sommaren eller på fredagar och lördagar när besökarna till Systembolaget ökar.

Jag föreslår alltså en till bro med anslutning över Storån från Industrigatan vilket skulle bespara stadskärnan ytterligare tryck på redan nu hårt ansatta gator.

En sommardag kan tex hela Skepparevägen vara full med parkerade bilar på båda sidor då parkeringar saknas under turistsäsongen. Vi ska lägga till att parken vid Brunnskyrkan besöks av många barn som spelar boll eller leker där, såväl skolbarn som barn som besöker parken på ledig tid. Med betydligt mer trafik känns det inte som en säker plats att leka på.

Jag ställer mig även frågande till val av hus vid det aktuella området. Har man gjort en analys av vilken typ av bostäder som efterfrågas i Söderköping kommun? Är det 1:or och 2:or som efterfrågas? Vill man behålla barnfamiljer i kommunen skulle mitt förslag istället vara att bygga par- eller radhus som tilltalar

barnfamiljer. Alternativt planläggning av fristående fastigheter då det saknas mark för den som vill bygga nytt hus. Har man i förslaget tagit hänsyn till vad som gynnar Söderköpings kommun bäst eller är det Byggherrens intresse som styr byggnationen?

Är det verkligen ett trevligt första intryck när man via Göta kanal kommer in från Mem och ser 12 stora, höga hyreshus?

Vidare har jag några ytterligare frågeställningar:

1. Har man utfört riskanalys kring marken i området som ska bebyggas? Redan nu med dessa höga vattenflöden i Storån där det alldeles nyligen var väldigt högt vattenstånd?

2. Gällande Göta Kanal. Redan nu finns ställen med läckage. Framtida läckage efter byggnation? Hur kommer den planerade parkeringsplatsen med plats för över 250 fordon påverka kanalbanken samt åkermarken. Risken finns ju för erosion.

3. Kommer man att göra en utvärdering av eventuella skador på befintliga fastigheter under byggnationen. Redan idag när tung trafik från SM Entreprenad passerade under kanalrenoveringen, på Skepparvägen kändes vibrationer i min fastighet som ligger på Båtsmansvägen.

4. Kommer man att göra en ny riskanalys kring vägen. Den befintliga är från 2017 och alltså inte uppdaterad kring dagens utmaningar. Tex användes inte Bergaskolan på det vis som den nu används.

5. Jag oroar mig även kring saneringen av det nedlagda reningsverket. Med tanke på dessa höga halter av miljögifter som nu finns i marken. Vem bekostar denna dyra sanering?

6. Kommer befintligt VA - nät klara av 300 nya bostäder? Eller behövs ytterligare investeringar? Från vilken kassa ska allt detta finansieras?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 48

Vi anser att det inte finns någon genomtänkt tanke med att starta en byggnation i slutet på Skepparevägen, med den storlek på hus och den stora parkeringsplats som är tänkt.

Ågatan och Skepparevägen klarar inte av trafiken som är idag.

Trafiken är redan idag kaotisk.

Ska det byggas någon form av boende måste trafiksituationen lösas först. Det är i form av en bro med anslutning till Industrigatan som har bättre kapacitet.

Skepparevägen bör fortsätta att vara en återvändsgata, då den inte klarar av mycket trafik.

Trafiken till och från skolan är rent av farlig, med bilar som kör fort och som står parkerade utmed Skepparevägen. Våra små barn syns inte bland alla dessa bilar. Det är inte frågan om, utan när en otäck olycka kommer att ske.

Vi som bor på Skepparevägen känner redan idag av när det kommer lite tyngre trafik i form av traktorer, lastbilar, sopbilar och större husbilar när de kör lite fortare än de 30 km som är tillåtet. Det gungar i huset.

Känslomässigt så känns det inte bra, vi flyttade hit för två år sedan för att bo på en lugn plats utmed Göta Kanal.

Vi kan inte ens tänka tanken på att det ska gå en väg utanför vårt hus, som leder till ett område med 300 lägenheter.

Oroliga för hur vårt hus kommer att må med alla skador som kommer att bli med all tung trafik och när det ska börja pålas.

Det kan inte finnas en vettig tanke bakom detta byggande. Trafiksituationen måste lösas först.

För det andra så har NCC redan sagt att det är en för klen mark att bygga på.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 49

Synpunkter på detaljplan Trädgårdsmästeriet;

- Förslaget kommer medföra en enormt ansträngd trafiksituation i innerstaden och vid Bergaskolan. Det är illa som det är idag men om denna plan genomförs kommer det bli ohållbart.

- Det finns stora risker med att bygga höghus på denna känsliga mark både för ny och befintlig bebyggelse. Vill kommunen och byggherren verkligen ta den risken?

- Den nya bebyggelsen fortsätter den förfulning som just nu sker i Söderköping. Skrämmande att se att denna vackra stad förstörs av höghus i betong. Är detta verkligen vad kommunen vill att Söderköping ska förknippas med. Om så är fallet låt oss då dra ner på våra ambitioner att vara en attraktiv turiststad och istället göra allt för att maximera skatteintäkter per kvadratmeter som ni gör nu.

Jag är helt för nya byggnader på denna mark men låt det bli mindre vackra byggnader som istället för att förfula gör Söderköping finare som engelska radhus eller trävillor i äldre stil.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 50

Jag och min man valde att bosätta oss i Söderköping när vi blev pensionärer 2004 framför att bo i storstaden Norrköping.

Vi uppskattar som många bekanta här att bo i en lugn och liten stad med kulturminnen, alla gamla fina hus och närhet till naturen. Vi hoppas få uppleva den nya förbifarten med ändå mindre trafik och avgaser. Det är med stor förvåning och besvikelse vi då konstaterar att de styrande i Söderköping inte har samma känsla för det som är det unika och värdefulla i staden. Har med bestörtning tagit del av "Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl." Hur kan man planera för 5-och 6-våningshus och 300 lägenheter vid kanalen och en kraftigt ökad trafik genom vår gamla stad. Obegripligt! Vi är helt emot denna exploatering och hoppas innerligt att politikerna lyssnar på oss som bor här!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med

undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en

provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 51

Förefaller riskabelt med skredrisk att bygga 3-6våningshus på gammal sjöbotten med tjockt lerlager. Har den som gjort markundersökningen fått information om att det gäller så höga byggnader? Enligt en projektledare på NCC (som skickat in sin bedömning) och även enligt andra erfarna byggare skulle de aldrig åta sig att bygga så högt på denna mark. Vad händer om det blir ett framtida skred. Kommunen som beviljat bygglov riskerar bli kostnadsansvarig, vilket vi som skattebetalare i kommunen inte vill riskera. Enligt kommunens översiktplan ska ny bebyggelse harmoniera med närliggande byggnader. I planförslaget står i stycket - Utformning och gestaltning - ”Ny bebyggelse med högsta nockhöjd upp till 26 m …en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Skepparevägen och Storån” Då befintliga bebyggelsestrukturen är 1-2 vånings villor är det en orimligt skrivning. Trafiksituationen är redan idag problematisk kring Bergaskolan och Geria VC. Ska ytterligare 1500 bilar passera per dygn befarar man kaos. Bilarna kommer dessutom att passera antingen den smala Ågatan, där det är svårt att mötas större fordon, alternativt över den ännu smalare Järnbron och vidare på smala Nybrogatan och det komplicerade korsningen Skönbergagatan-Nybrogatan med dålig sikt. Att påstå att trafiken i stan inte kommer att påverkas nämnbart är detsamma som att bortse från fakta, att ljuga. Hur kan man dessutom grunda en bedömning av trafiksituationen på

en utredning som har flera år på nacken och är inaktuell. Skrota detta planförslag. Gör ett nytt med villor eller tvåvåningshus. Vi som bor i stan vill värna om dess karaktär som småstad med medeltidsprägel. Jag tror även att turisterna vill ha detta och en stad där det är möjligt att ta sig fram med bil på ett acceptabelt sätt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel

med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I

anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 52

Jag anser att det inte är lämpligt att bygga bostäder i den omfattningen.
Det är redan nu tung trafik som passerar alla villor på Skepparevägen.
Vårdcentralen Geria och Socialförvaltningen kan inte riskera att få ännu sämre framkomlighet och Låg och Mellanstadiet vid Bergaskolan kan inte få ännu mera trafik än vad det redan är. En bro skulle också förstöra för både miljön samt båttrafiken i området.
Området runt Trädgårdsmästeriet är ett uppskattat naturområde av både Söderköpingsbor samt av båtgäster och bör inte förstöras av trafik, bostäder och parkeringar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 53

Artikeln införd i Norrköpings tidningar 9 januari 2023 ”Bygg ny bro – förhindra kaos” ang ny bro över Storån presenterar problematiken på ett övertygande sätt. Jag instämmer helt!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom

att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande

miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 54

Vi motsätter oss att så pass höga hus som föreslås i planen ska kunna tillåtas. Oerhört vanprydande i den fina miljön mellan kanalen och Storån. Idén att bygga höga hus på liten yta i Söderköping förstör hela småstadskaraktären. Söderköpings epitet som idyll kommer helt förstöras om denna typ av byggnader tillåts. Bygg istället ett småhusområde i området. All trafik till området måste passera Rådhustorget med dess gångfartszon samt vårdcentralen, Bergaskolan och Brunnsparken. I dessa områden rör sig många barn, äldre och andra gångtrafikanter. Trafiksituationen blir ohållbar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 55

Här kommer mina synpunkter angående byggnad om 300 lägenheter på Trädgårdsmästeriet.
Först lite om" Exploateringsrätten"
Som Ulrik Nilsson Centerpartiet beskrev den 18/1 blev det väl inte som den goda tanken var med det från början. Här ser man hur det missbrukas o det väldigaste.
Först var tanken på att det skulle bli ett mindre bostadsområde, sedan blev 150 lgh och nu står vi inför ett rent skräckscenario på 300 lgh.
Sedan ang. Trafiksituationen.
Skepparevägen är en återvändsgränd med framför allt villabebyggelse. Sedan den senaste trafikutredningen har det tillkommit ett flertal större fastigheter som har daglig trafik till och från.
Det är följande Brobyskolan har tillkommit på Bergskolans mark, där lämnas det barn till skola och fritis dagligen året runt.
Likadant är det med Vårdcentralen Geria där är det redan idag alldeles för få parkeringsmöjligheter vilket gör att bilar söker sig runt och till slut felparkerar där det går med följ att de blockerar för all övrig trafik.
Sedan flera år tillbaks har vi även en ställplats för 33 st. husbilar, där är det som oftast fullt vilket även leder till att man fortsätter Skepparevägen österut för att vända. Många söker även en efter en naturplats att parkera på.
Staden besöks även av ca 400' turister varje år vilket renderar i att det står bilar efter hela Skepparevägen bort i stort sett hela Sommarperioden.
Det jag beskriver idag är redan en alldeles för snäv och farlig trafiksituation för oss alla, men även för skolbarnen som går till och från Bergaskolan. " skulle det nu" tillkomma ytterligare 300 lgh med 245 parkeringsplatser så blir det en helt ohållbar situation för oss alla. Även för de nyinflyttade som hamnar längst bort i kaoset.
Vad medför en så omfattande Byggarbetsplats för området och staden.
Det bor idag ca 2500 - 3000 personer i den centrala delen av Sörping om det byggs 300 nya lgh är det en ökning med 10% vilket är en betygade ökning. Som ex. om man bygger 10% mer i Norrköping blir 20 000 nya lgh, så ni förstår att det är något som vi alla i Kommunen drabbas av.
Att påla i detta känsliga område samt all byggtrafik till och från området, kommer att medföra större sättningsskador för följande:
Lilla och stora Villa Lido, samtliga fastigheter utmed Skepparevägen.
Även Ågatan genom staden kommer att skadas av all Byggtrafik.
Att bygga 300 lgh med flera hus på 26 meter, 6 våningar där det idag bara står fristående villor känns helt fel ingen kan påstå att det känns bra och att det gagnar någon i vår vackra turiststad.
I Kommunens planbeskrivning står det klart och tydligt att det ska byggas enligt de normerna och inget om att det är ok med mer än 3 våningar.

Mitt förslag till byggnationer i Kommunen blir att se över de övriga alt som finns i form av Kommunal mark.
Exploatera gärna i de områden som har tillgång till den Kommunala servicen som redan finns idag som ni själva känner till finns det ett flertal förslag och det kommer även inom kort blir ändå mer attraktiva delar då E22 leds förbi centralorten.
Affärer, lokaltrafik, apotek, Bibliotek, utfart direkt i förbindelse med E 22.
Att idag planera för att upphäva strandskyddet i ett område som är en återvändsgata med stora intressen för alla som bor i Kommunen även för Ekosystemet då det är ett rikt djur samt insektsbestånd i denna del staden. Det är en väldigt uppskattad gång och strövområde för alla som bor och besöker vår vackra stad.
Som ni märkte på mötet den 18/1 2023 i Kommunhuset så är det inte bara vi som bor i närområdet som ifrågasätter eran detaljplan utan i stort sett hela Kommunen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa

torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet)

har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 56

Att någon form av byggnation på dessa tre tomter kommer att ske i framtiden har jag full förståelse för. Men att bygga fastigheter i den mängd o höjd som föreslagits är helt orimligt.

1.Alldeles för många, för höga hus som inte passar in i miljön runt Göta Kanal och Storån. Skall det byggas behövs en ny plan med lägre hus (läs max 3 vån utan lnredningsbar vind), färre lägenheter och parkeringar. Det går att bygga vackert och med känsla för det medeltida Söderköping som vi alla värnar om. Ni beskriver själva i en annan planbeskrivning i Söderköping, citat: "en småstad med bebyggelsekaraktär som ger en bild av att vara en av hög- och senmedeltidens viktigaste städer" Varför tänker man inte så gällande detta område? Infarten via sjövägen, det första turisterna ser i medeltidsstaden Söderköping .... ingen vacker syn!

2. Om/när en byggnation kommer att ske på ovan angivna tomter måste min tomt Söderköping 2:96 förstärkas mot Storån samt fastigheten

förankras/pålas för att inte glida ned i Storån. Efter Göta Kanals reparation under flera år med tung trafik har fastigheten rört sig ned mot Storån. Marken har sjunkit och bryggan likaså. 2022 lyftes bryggan som sjunkit in mot marken, inte ned i ån. Vid tung trafik gungar fastigheten och porslin etc. skakar och marken skjuts länge ut i ån. Tyvärr besiktades inte fastigheten innan Göta Kanals reparation. Vi bad om detta via telefonsamtal, men det behövdes ej enligt sakkunnig. Den här gången kommer jag inte att ge mig!

3. Enligt bif. Handlingar kan ni se en konversation mellan min far Gunnar Lönn och Söderköpings kommun ang. att kommunen kört med tunga fordon fullastade med snö och is förbi Lidohusen. Fastigheten fick sådana skador att kommunen blev skadeståndsskyldig. Det är ju inte orimligt att det sker igen och det lär ju bli större skador med en sådan stor byggnation i direkt närhet av Lido fastigheterna.

4. Besiktning/filmning av min fastighet måste göras innan, under tiden samt efter byggnation av oberoende besiktningsman/företag.

5. Under Lido husen är det mer än 40 m ner till berg (bergvärme är borrat för Villa Lido på 42m) En geoteknisk undersökning behövs av våra Lido fastigheter också innan byggnation kommer igång, oavsett vad som byggs. Detta för att minimera kommande kostnader på fastigheterna för kommunen/byggherren.

6. En vändplan av stora mått är även planerad öster om min tomt Söderköping 2:96. Ett måste enligt kommunen då sopbilar inte får backa?? Är det verkligen en nödvändighet? En dyr kostnad för kommunens skattebetalare! Sopbilar backar i centrala Söderköping för att komma nära sopkärlen och det verkar inte bekymra kommunen? Risken för olyckor är många gånger större i centrala Söderköping än längst ner på Skepparevägen. Vi har som förslag lagt fram att bygg en plats för oss tre fastighetsägare vid ex. Villa Lidos tomtgräns dit vi kan dra våra kärl de 2 ggr/mån som soporna töms.

7. Kommande ökning av det trafikkaos som redan råder på Ågatan, Tingshusgatan o

Skepparevägen är mer än oroande. Det är tillräckligt rörigt redan nu med bilar, husbilar, gående, cyklister mm som virrar runt och inte hittar p-platser, cykelvägar, trottoarer för att ta sig fram. Ska vi sedan fylla på med tunga fordon vid en omfattande byggnation + de 1500 extra dygnsfordon som beräknas tillkomma efter byggnationen. Vad händer om

räddningstjänsten inte kan ta sig fram vid brand, akut sjukdom etc?? Vad skapar den ökade trafiken för skador på mark, fastigheter och miljö i denna del av Söderköping? Kommer

kommunen godkänna byggnation av det förslag som lagts fram måste en bro byggas för att leda om trafiken.

8. Kommer kommunens kostnader i samband med iordningställande av den mark som

byggherren har option på verkligen betalas? Det kommer att bli dyrt att riva, sanera all mark. Vill kommuninnevånarna verkligen betala alla kostnader för att Söderstaden skall kunna bygga en helt ny icke utseendemässig anpassad statsdel i vår fina lilla stad. Högre hus än 3 våningar i innerstaden borde aldrig godkännas.

Jag är INTE emot byggnation på den mark vi pratar om MEN varför kan inte kommunen bygga ex. äldreboende, vårdcentral, förskola, lekplats eller lägenheter/radhus (typ Ströms Väg) etc, med känsla för miljö o kommuninnevånares intresse?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras.

Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet.

Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 57

Trafiken genom Söderköping hårt ansatt, både via Ågatan men också från Nybrogatan. Vill även lägga med trafiksituationen kring Geria Vårdcentral som kan anses kaosartad som det är nu.

Vidare anser jag att bron från Nybrogatan över Storån är trång och stoppar upp trafiken redan nu. Sommartid är det mycket gångtrafikanter, cyklister, husbilar etc. Vilket redan nu får anses som en trafikfara under visa tider. Detsamma gäller vid Rådhustorget, speciellt på sommaren eller på fredagar och lördagar när besökarna till Systembolaget ökar.

Jag föreslår alltså en till bro med anslutning över Storån från Industrigatan vilket skulle bespara stadskärnan ytterligare tryck på redan nu hårt ansatta gator.

En sommardag kan tex hela Skepparevägen vara full med parkerade bilar på båda sidor då parkeringar saknas under turistsäsongen. Vi ska lägga till att parken vid Brunnskyrkan besöks av många barn som spelar boll eller leker där, såväl skolbarn som barn som besöker parken på ledig tid. Med betydligt mer trafik känns det inte som en säker plats att leka på.

Jag ställer mig även frågande till val av hus vid det aktuella området. Har man gjort en analys av vilken typ av bostäder som efterfrågas i Söderköping kommun? Är det 1:or och 2:or som efterfrågas? Vill man behålla barnfamiljer i kommunen skulle mitt förslag istället vara att bygga par- eller radhus som tilltalar barnfamiljer. Alternativt planläggning av fristående fastigheter då det saknas mark för den som vill bygga nytt hus. Har man i förslaget tagit hänsyn till vad som gynnar Söderköpings kommun bäst eller är det Byggherrens intresse som styr byggnationen?

Är det verkligen ett trevligt första intryck när man via Göta kanal kommer in från Mem och ser 12 stora, höga hyreshus?

Vidare har jag några ytterligare frågeställningar:

1. Har man utfört riskanalys kring marken i området som ska bebyggas? Redan nu med dessa höga vattenflöden i Storån där det alldeles nyligen var väldigt högt vattenstånd?

2. Gällande Göta Kanal. Redan nu finns ställen med läckage. Framtida läckage efter byggnation? Hur kommer den planerade parkeringsplatsen med plats för över 250 fordon påverka kanalbanken samt åkermarken. Risken finns ju för erosion.

3. Kommer man att göra en utvärdering av eventuella skador på befintliga fastigheter under byggnationen. Redan idag när tung trafik från SM Entreprenad passerade under kanalrenoveringen, på Skepparvägen kändes vibrationer i min fastighet som ligger på Båtsmansvägen.

4. Kommer man att göra en ny riskanalys kring vägen. Den befintliga är från 2017 och alltså inte uppdaterad kring dagens utmaningar. Tex användes inte Bergaskolan på det vis som den nu används.

5. Jag oroar mig även kring saneringen av det nedlagda reningsverket. Med tanke på dessa höga halter av miljögifter som nu finns i marken. Vem bekostar denna dyra sanering?

6. Kommer befintligt VA-nät klara av 300 nya bostäder? Eller behövs ytterligare investeringar? Från vilken kassa ska allt detta finansieras?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 58

Utöver att grundförhållandena i det aktuella området är de absolut sämsta tänkbara i hela tätorten (uttalande från NCC och Geoteknik-experter från ÅF), så undrar jag hur man tänkt lösa biltrafiken för de nya 150 lägenheterna. OM man läser detaljplaneförslaget så upptäcker man till sin häpenhet att planerarna tagit väldigt lätt på trafikproblemet. Vägen passerar förbi en flitigt använd vårdcentral och en skola (Bergaskolan samt baracker som i dag inhyser Brobyskolans elever - vet inte hur många klasser vi talar om). Saken blir knappast bättre av att man dessutom - vid en okänd tidpunkt - beslutat öka antalet lägenheter inom området till det dubbla - 300st.

En trafikutredning är bilagd till detaljplaneförslaget. I den NÄMNS INTE NÅGOT om skolan och alla elever som kommer att röra sig i området! Detta beror antagligen på att utredningen är från 2017 då det inte fanns några aktuella planer på att låta Bergaskolan leva vidare. Den besvärliga korsningen mellan Nybrogatan och Ågatan omnämns (sid 6). Men inte som ett problem utan som en "stor outnyttjad kapacitet"!!! Utredningen konstaterar torrt att korsningen "kommer påverkas obetydligt av den nyalstrade trafiken"! Sanningen är att bredare bilar faktiskt har svårt att mötas på den smala bron. Det smala gatuavsnittet mellan Nybron och Skönbergagatan saknar helt trottoar på ena sidan.

I kommunens Kulturmiljöplan från 2017 omnämns Ågatan och bebyggelsen norr om den, som en del av staden som har det högsta kulturvärdet. Denna smala och känsliga gata kommer alltså att förvandlas till den huvudsakliga genomfartslänken för de fordon (i medeltal ca 1500 per dygn) som ska trafikera det föreslagna bostadsområdet (gäller både tung trafik under byggnation och fortlöpande personbilar för arbetspendling mm).

(Ur kommunens Kulturmiljöplan: "Bebyggelsen i område B innehar högsta kulturhistoriska värde genom sin bevarade bebyggelse från företrädelsevis 1800- och tidigt 1900-tal. Genom sin välbevarade karaktär bidrar den till en tilltalande och varierande stadsmiljö som berättar om 1800-talets kana/miljö, handels- och hantverksgårdar. ")

Men det största problemet är troligen Skepparevägen - som kommer att öka sin beräknade trafik från i dag 140 ÅDT (= Medeldygnstrafik) till 1240 ÅDT! Marken har katastrofalt dålig bärighet (under vägen samt under detaljplaneområdet är lagren av lös lera ca 25 - 40 m djupa) och boende i området kan vittna om både sprickbildningar orsakade av sättningar och fortplantade mark-tryckvågor från trafiken på den smala vägen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 59

1. Trafikutredning ÅF 2017

Den till samrådet hörande trafikutredning som finns att tillgå är enligt min uppfattning fullkomligt oduglig eftersom den redogör för situation som rådde 2017 men inte är aktuell för området som samrådet gäller.

Den tar inte upp, det faktum som gäller för dagen, Bergaskolan med elever som går, cyklar, åker till och från skolan dagligen. Eftersom skolan inte var igång 2017 är det inte konstigt men kommunen borde ha gjort något slags tillägg/komplettering för den nu gällande situationen. Ett tillägg hade varit bra inför samrådet. Skrivningen om trafikintensitet klockan 13 - 16 är i dagsläget ointressant. Ågatan kommer att påverkas om byggnation blir av, framkomligheten på Tingshusgatan och korsningen Nybrogatan- Ågatan likaså. Trafiken som alstras kommer att påverka trafiksystemet betydligt, göra skolvägen och Skepparvägen farlig. Byggtrafik till/från området kommer under lång tid påverka detta.

Om byggnation blir av bör bro över Storån byggas.

2. Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl.

Den ursprungliga planen omfattar färre bostäder, jag anser att 300 lgh är för många, för höga och kommer att förfula området. Någon form av radhusbebyggelse eller villor som förlängning på befintlig bebyggelse är att föredra.

Kvartersmark. Om antalet lgh minskas kanske inte behovet av förskoleverksamhet i området blir så stort men behov av barnomsorg i Söderköping finns alltid och förskola på gamla växthustomten kanske kan vara möjlig.

Mark och vatten. Storån måste skyddas under byggnationen, framför allt Kungsfiskaren som lär bo i strandkanten. Kanalbanken bedöms som stabil för byggnation. Utan att vara byggnadskunnig tycker jag att man kan fundera på hur stabil marken är när det vid byggnation skall pålas djupt på byggplatsen. För

några dagar sedan kunde man i pressen läsa om Göta Kanals tätningar av kanalen för att förhindra vattenintrång i källare, man kan bara undra vad pålning kan orsaka.

Gator och trafik. I detaljplanen finns möjlighet att anlägga gångbro över Storån. Det framkom under samrådsmötet att en ev. bro kan bekostas av exploatören och kommunen eller av kommunen själv. Om bron skall vara till för byggtrafik bör kostnaden delas mellan kommun och exploatör enl. min åsikt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar

mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att

utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 60

Jag var på mötet i kommunhuset den 18 januari ang planerna på att bygga 300 lägenheter vid gamla reningsverket/trädgårdsmästeriet.
Det känns som att det verkligen inte är riktigt genomtänkt. Bland annat är det trafiksituationen hela ågatan/skepparvägen ner till reningsverket.
Det är redan nu kaos vid Geria o Bergaskolan ang trafiken o hur ska det sen bli om det byggs en massa lägenheter längs ner på Skepparvägen med
mängder av fordon som ska färdas fram där. Tänk också all byggtrafik som ska gå där i flera år. Hur stor risk är det då inte med alla sättskador som kommer att uppstå på byggnader mm. Helt klart behövs det byggas en bro nere vid gamla reningsverket för att avlasta trafiksituationen.
Riv gamla reningsverket o sälj att antal villatomter istället. Förstår att det behövs byggas lägenheter o att det finns behov av det men inte på den platsen!
Jag är pensionär o är nästan varje dag ute o går, nere på vår fina stad. Går också kanalen fram till Tegelbruket. Så förstör inte utsikten med 6-våningshus!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 61

Hur tänker Kommunen ang den tillkommande trafikbelastningen på Ågatan vid ett ev genomförandet av dessa vansinniga planer.
Det är ju stopp på gatan redan idag under sommarhalvåret.
Var tog miljötänket vägen?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet.

Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 62

Vi har tagit del av förslaget till detaljplan och också deltagit vid ett informationsmöte kring det. Ser positivt på att kommunen medverkar för att göra något bättre med markområdet som tidigare nyttjats för avloppsrening och ”skräpupplag” för byggverksamhet.
Som boende på Ågatan sedan 2005 har vi fått uppleva hur fordonstrafiken konstant ökat under åren beroende av Vårdcentralens lokalisering och Bergaskolans återkomst. Hastighetsbegränsningen med 30 km/tim på Ågatan överskrids kontinuerligt. Områden som är skyltad Gångfartsgata och där 7 km/tim är rekommenderad hastighetsgräns efterlevs sällan. I det framtagna förslaget till detaljplan planers för 300 lgh vilket då skulle medföra ytterligare genomfartstrafik med 200 - 250 bilar/dag. Detta befarar vi skulle medföra enorma problem med trafikföringen på Ågatan. Skall detaljplan möjliggöra en etablering med så många lägenheter måste en ny broförbindelse över Storån anläggas. Spontant tycker vi att antalet lägenheter är för stor och att andra högre belägna markområden i Söderköpings ytterområden med längre avstånd från industriverksamhet bör prövas för exploatering av lägenhetsboende.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt

utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion.

Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 63

Jag anser att detaljplanearbetet med byggnation på Skepparevägen snarast bör avbrytas, om inte en alternativ väg till området kan inplaneras. Trafiksituationen är redan idag kaotisk och skulle i och med förslaget innebära fara för liv och lem för skolbarnen på Bergaskolan, för patienterna på Geria, för boende i innerstaden och på Skepparevägen samt för turister gående från ställplatsen och från P-platserna längs Skepparevägen. Dessutom skulle framkomligheten för utryckningsfordon hindras.
Om jag var politiker skulle jag aldrig våga rösta för detta projekt med tanke på de enorma kostnader som förslaget kan innebära. Risken för skred p.g.a kanalbankens instabilitet och de markförhållanden som råder, är överhängande. (Mats Ottosson, NCC) Jag skulle inte heller våga rösta för förslaget p.g.a risken för framtida skyfall och översvämningar, som forskarna anser bör påverka stadsplaneringen och som ställer stora krav på avloppsledningsnäten. Om jag var politiker skulle jag värna om skattebetalarna och de invånare som tycker 6-våningshus i vår stad inte passar in i den medeltida stadsbilden.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som

utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande

utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal,

p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 64

Ang. SBF-2016-1422. Planerad nybyggnation vid kanalen, Tegelbruket och ån. Nr 1 bygg en ny bro över ån, den behövs redan idag även om det inte blir något bygge av. Om det ändå skulle bli nybyggnation på det aktuella området så bygg villor och radhus med Max 2 våningar. Sluta med att börja förstöra vår fina småstadsidyll som alltid har lockat nya invånare, turister och övriga besökare från hela världen. Inga HÖGHUS.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från

Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68

(Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 65

Detta förslag är lika illa som att bebygga Brunnsparken för några år sedan. Att bygga på gränsen till Ramunderbergets naturreservat är helt fel. Den biologiska mångfalden kommer att störas ännu mer av avgaser, buller och ljusföroreningar. Dåliga förslag som hotar att förstöra miljön och naturen i vår fina lilla medeltidsstad skapar onödig oro, kostar skattepengar och stjäl tid och energi. Söderköping har inte alls lust att bli en oattraktiv och ohållbar storstad, utan förbli den unika småstadsidyll och turistmagnet som den är. Vi befinner oss mitt i en global klimatkatastrof och i en massutrotning av arter och vad som behövs är istället fler träd och våtmarker som räddning. Det enda rätta är därför att istället värna strandskyddet vid Storån och återställa området till skogs- och ängsmark. Om så även sker med marken på andra sidan ån från kanten av Brunnsparken och österut får vi ett vackert sammanhängande blå-grönt stråk som kommande generationer kommer att glädjas åt, det är nu vi har chansen. Om byggherrarna får som de vill är det försent och förstört för alltid.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9).

Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har

fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig

för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 66

Med anledning av Söderköpings kommuns tilltänkta byggnation på Skepparvägen vill vi lämna följande synpunkter.
1. Trafiksituationen på Ågatan är redan idag ansträngd, sommartid med husbilar och turister samt daglig trafik till skola, vårdcental mm.
2. Som boende på Ågatan i ett hus utan trottoar är det alltid osäkert att köra ut på gatan på grund av dålig sikt.
3. Vi har tidigare en lång tid levt med byggtrafik från kanalbolaget så vi ser inte fram emot ytterligare flera år med tung trafik.
4. Vi anser att en ny bro över ån är nödvändig för att dra detta projekt i land.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 67

Då jag som boende på Skepparevägen är negativt berörd av den ökade trafiken p.g.a. den planerade byggnationen tror jag mig vara sakägare.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Berörda sakägare anges enligt upprättad fastighetsförteckning tillhörande planförslaget.

Privatperson 68

Beträffande själva byggnationen i planen på Trädgårdsmästeriet reagerar vi på storleken av flera höga flerfamiljshus samt en ohållbar framtida trafiksituation genom de centrala delarna av Söderköping.
Trafiksituationen i centrala Söderköping är redan nu hårt ansatt och tål absolut inte ytterligare trafik.
Om byggnation sker mellan ån och kanalen behövs ytterligare en anslutning, en bro, i förlängningen av Industrigatan. Industrigatan tål ytterligare trafik med fortsatt hög säkerhet.
Renoveringen av kanalen utgjorde en oerhörd påfrestning på fastigheter och vägar genom centrala Söderköping. Området och dess markförhållanden kan inte klara av den belastning som både byggnation och framtida boendetrafik medför. Skrämmande fakta är att marken och vårt hus rör sig även då Friskis och Svettis hoppar i Brunnsparken, så känsliga är markförhållandena.
En fråga som är väsentligt i detta är – hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess? Läses lagen så tolkas följande: ”Att sakägare är enskilda som kan antas bli särskilt berörda och där avses framföra allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och får möjlighet att påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda.”
Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi ej anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö- och säkerhetsmässigt. Vi bor på Skepparevägen 12 A, en gata som utanför vårt hus och garageinfart endast är 5,5 m bred och där gång- och cykelbana saknas. Bara att gå ut och hämta posten innebär en fara lika så att angöra fastigheten till fots, cykel eller med bil.
Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång- eller cykelbana, således en stor trafikfara.
Trafiksituationen idag
Följande beskrivning är en uppfattning av hur vi och våra grannar uppfattar trafiksituationen
1. Befintlig bro över ån Nybrogatan
Bron och tillfarten till bron från alla håll är en flaskhals i staden med smala gator, utskjutande tak, korttidsparkerade bilar, tät trafik, gående, cyklister, mycket smala trottoarer. Ytterligare trafik över bron är absolut en väsentligt ökad trafikfara.
2. Rådhustorget
Redan idag är trafiksituationen på torget kaotisk med kosttidsparkerade bilar, backande bilar, gående och cyklister, trångt. Ytterligare trafik är absolut en ökad trafikfara.
3. Ny bro
Anslutningen till Trädgårdsmästeriet bör logiskt och logistiskt ske med en ny bro i Industrigatans förlängning. Närheten för de nya boende till Fix handelsområde och till E22

förkortas avsevärt i stället för att åka genom staden. Bron möjliggör mer gående och cyklande under trafiksäkra former och reducerar trafiken i de centrala delarna.
Bron bör inte möjliggöra rundtrafik, utan Skepparevägen bör förslagsvis avdelas vid kolonilotterna.
4. Geria/Socialförvaltningen - Tingshusgatan
Även här är trafiksituationen ohållbar redan i nuläget med korttidsparkering, gående, cyklar, avsaknad av trottoarer, backande bilar, stora trafikflöden under hämtning och lämning till skolan samt under Gerias och Socialförvaltningens öppettider.
5. Parkering, vändplatser m.m.
I området kring Geria, Socialförvaltningen och skolan råder redan idag en brist på parkeringar. Vilket verksamheterna intygar då det påverkar personal, besökande m.fl.
6. Å-gatan och Skepparevägen
Utmed Å-gatan och Skepparevägen finns en hel del samhälleliga funktioner som inte får störas genom till exempel en trafikolycka vid bron. Vi har Geria Vårdcentral, Socialförvaltning, Skola, Uppställningsplats och nu uppemot 500 boenden som är beroende av att trafiksituationen kan hanteras. Utmed hela vägsträckan saknas trottoarer, gator sjunker, strandskoningen till ån ger med sig, hus får sättningar etc. Att då ytterligare öka trafiksituationen under byggtid med tung trafik och även sedan när inflyttning skett och ny skola med större elevantal är på plats med ökad trafik, tung trafik för sophämtning, flyttbilar, varutransporter etc. skapas en helt ohållbar situation som säkerligen kräver väsentliga investeringar.
Nedan frågor som vi önskar få besvarade
1. Hur ser stadsarkitekten på den planerade byggnationen, vill vi mötas av sexvåningshus vid infarten mot Söderköping på kanalen och ån?
2. Klarar området och området omkring av den utveckling och byggnation som planeras. Tänker på befintliga byggnader, markområdet, kanalbank och åbank.
3. Vad tycker kanalbolaget?
4. Klarar våra redan nu hårt utsatta gator och vägar av den belastning som en byggnation och därefter ökad trafik medför? Vi har redan nu gator med t.ex. Brunnslock som sticker upp och åsamkar vibrationer i närliggande fastigheter. Enligt kommunens egna personal finns redan nu stora brister i kvalitén.
5. Klarar befintlig byggnation av det ökade trycket på gator och vägar? Redan nu finns sättningar mm i befintliga hus.
6. Hur tänker kommunen omhänderta och planera för att klara av den ökade belastningen under en lång byggtid och därefter utökad trafikbelastning?
7. Kommunen hänvisar till en trafikutredning från 2017, den känns helt inaktuell och absolut ej uppdaterad dagens utmaningar. Det är många nu kända faktorer som inte omhändertas i den. Hur tänker kommunen kring den?
8. Vad tänker Kommunen kring ny bro? Tidigare har man sagt att det är en förutsättning för ytterligare byggnation.
9. Industrigatan är bred, har gång- och cykelvägar samt saknar utfarter från fastigheter. Ser redan ut som den är planerad för mera trafik…. Perfekt anslutning till ny bro?
10. Hur tänker kommunen med den redan nu hårt ansträngda trafiksituationen som råder i Söderköpings tätort? Vi har redan nu gator som satt sig, trånga passager, gångfartsområden med många gående, parkeringsplatser utmed t.ex. Ågatan, smala nästan obefintliga trottoarer på flera ställen.
11. Cykel och gångvägar är farliga utmed Ågatan och Skepparevägen. Hur planeras för nya sådana.
12. Bron på Nybrogatan är mycket smal, redan trafikoro vid korsningen Skönbergatan/Nybrogatan vid infart från E22. Hur tänker kommunen här?

13. Tingshusgatan/Geria/Socialförvaltningen – en kaotisk plats med mycket genomfart, parkeringar, gående, cyklande stor fara – hur tänker kommunen här?
14. Även byggnation av Bergaskolan planeras inom några år och risk för att detta sker samtidigt som eventuell byggnation av Trädgårdsmästeriet – hur ska trafiksituationen omhändertas här under byggtiden och därefter? Redan nu en stor trafikfara på Skepparevägen och Ågatan.
15. Parkeringsbrist för både personal och besökande till Geria, Socialförvaltningen, Bergaskolan, boende i närområdet, turister. Vilka planer har Kommunen för det?
16. Vi vet att gator och vägar i centrala Söderköping redan nu är har en dålig kvalité. Vi har t.ex. många brunnslock som sticker upp efter det att vägarna satt sig. Trafik över dessa brunnslock medför redan nu stora vibrationer på närliggande fastigheter. Vad tänker kommunen här?
17. Det finns många som är oroliga för den risk för ytterligare sättningar av fastigheter som ökad trafik och tung trafik kommer att medföra. Hur tänker kommunen omhänderta denna fråga och oro?
18. Klarar själva gatorna och vägarna den ökade belastningen? Enligt tjänstemännen i kommunen klarar man absolut inte av en ökad belastning….
19. Hur kommer kanalbanken och området närmast kanalen att klara av det ökade tryck m.h.t. byggnation, trafik mm? Vad tycker Kanalbolaget?
20. Husbilsparkeringen – Husbilar påverkar trafiksituationen mellan mars – september, även till viss del resterande del av året då man tror att parkeringen är öppen. Vad finns för tankar om husbilsparkeringen?
21. Klarar Åbanken och Kanalbanken en sådan här byggnation och utveckling?
22. Turistsäsongens påverkan på gång- och biltrafikanter centralt är betydande. Vilket gör att stora och tunga trafikflöden genom staden måste undvikas. Hur tänker kommunen här?
23. Tidigare har kommunicerats att befintligt VA-nät kommer att kunna användas. Hur ser det ut med 300 lägenheter, räcker det till eller behövs investeringar?
24. Vilka fastigheter är ”sakägare”?
25. Var går stadsgränsen?
26. Hur ser kommunen, kopplat till trafiksituationen, att Geria i snitt per dag har två ambulanstransporter?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 69

Jag var på kommunhusets aula den 18/1 ang detaljplanen för Trädgårdsmästeriet/vid Skepparevägen. Hela detaljplanen verkar hafsigt och ogenomtänkt gjord. Några höghus ska inte finnas i området, resten av villorna i området är tvåvåningshus. Jag tycker att man ska hålla den profilen hela vägens byggnation. Det ska vara klok arkitektur, miljövänligt, klimatsmart, trähus, minimalt med plast! Sen finns det då flera neghativa problem med detta byggprojekt: det är lermark 40 - 90 meter ner till berggrund, området har vattendrag på båda sidor, klimatet i framtiden gölr att vattennivån höjs. Träd försvinner utmed ån. Parkeringsplatsen är dåligt uträknad bredvid Göta kanal. Skepparevägen och Ågatan är smala och blir hårt belstade av byggtrafik. Skador och vibrationer har det blivit i och med Göta kanalbygget! Parkeringsplatser runt Geria vårdcentral är uselt. Bergaskolan och förskolan är redan kaotisk. Sen kommer sommaren med husbilar till Göta kanals p-plats för dom! Trångt redan idag! Ågatan är inte byggd för tung trafik, om olyckan skulle vara framme, brandkår, ambulans, akutbil, svårt att komma fram säger sig självt! Vad säger polis, och berörda inom brand- och sjuktransport? Min önskan är att hela denna detaljplan ej blir accepterad och godkänd! Jag har en av tio kolonilotter som finns i området. Vi som har dessa önskar att fortsätta att träffas, prata om växter, grönskaer, så, skörda och må bra! Nu är det ett trevligt promenadstråk utmed ån och kanalen, ser många som går, cyklar till Mem. Varför inte göra området till en rekreationspark, kul lekpark för barn, gym, hundrastgård, café, med bryggor och solstolarner mot ån osv.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända

gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 70

Som boende i Söderköpings tätort kan jag minst sagt säga vara mycket förvånad över den hårda exploateringen som föreslås och det längst in på en gata som är en återvändsgränd. Tidigare, 2016 - 17, har det talats om att det skulle uppföras ca.100 - 150 lägenheter vilket i sig är en ofattbar stor mängd. En permanent bro skulle möjligen göra byggnation av dessa lägenheter genomförbar, både för byggtrafik och trafik för de boende efter att lägenheterna färdigställts. Nu lyder siffran på 300 lägenheter och bron har dessutom tagits bort!!! Hur tänker ni att det ska fungera när det redan idag är trångt på Ågatan och Skepparevägen? Det känns helt absurt och minst sagt orimligt med tanke på att beslutet är taget på

felaktig och undermålig grund. Sedan trafik-och miljöutredningen gjordes har Bergaskolan återigen tagits i bruk och det är ofta trångt i direkt anslutning till när skolan börjar och slutar. Geria Vårdcentral har hög belastning av besökare från morgon till kväll och det fattas parkeringsplatser för skolpersonal, Socialförvaltningens personal och besökare i gamla Tingshuset, personalen på Geria och besökare på vårdcentralen vilket gör att Skepparevägen används som parkering stora delar av dagen. Under turistsäsongen är det dessutom en ytterligare belastning på innerstadsgatorna, både av husbilar, husvagnar och personbilar och som boende på Skepparevägen upplever vi ofta långsamtgående trafik, även totalstopp. Vad händer om Räddningstjänsten behöver komma fram i akuta lägen? Ni behöver också ta hänsyn till annan servicetrafik som renhållning, postutdelning och även för tunga och breda jordbruksfordon som måste komma fram för att kunna bruka marken nedanför Tegelbruksslussen. En annan sak som är bekymmersam gällande trafikbelastningen är när många väljer att åka igenom innerstaden för att ta sig hem och åker in vid Cirkle K, fortsätta på Ågatan för att sedan korsa Storån över den smala Nybron som många inte vågar mötas på. Vad händer med fastigheter som får sättningsskador både p.g.a. för hög trafikbelastning men också av mycket tung trafik på den sköra lermark som staden vilar på och som de flesta i Söderköping är medvetna om. För att bibehålla småstadskänslan i den direkta stadskärnan borde det vara ett viktigt mål för alla, även för kommunens tjänstemän och politiker, att större bostadshus bättre passar i utkanterna av vår lilla stad och därför byggs där. Jag tycker också att kommunen borde betänka att minimera utsläpp och istället försköna miljön. Många andra kommuner tänker just på detta istället för att komprimera och tränga in så mycket som möjligt. Ta lärdom av detta för att vår lilla stad ska få fortsätta vara den lilla pittoreska plats som turister gärna stannar till i. Vem vill se 6-våningshus där det enbart ligger villor. Märkligt att man låter byggherrestyrda projekt få gå vidare. Detta känns verkligen inte särskilt genomtänkt.

Sakägarrätten

En fråga som är väsentligt i detta är - hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess?

Läses lagen så tolkas följande: "Att sakägare är enskilda som kan antas bli särskilt berörda och där avses framföra allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och får möjlighet att påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda." Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi fil anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö- och säkerhetsmässigt. Vi bor på Skepparevägen, en gata som utanför vårt hus och garageinfart endast är 5,5 m bred och där gång- och cykelbana saknas. Bara att gå ut ·och hämta posten innebär en fara lika så att angöra fastigheten till fots, cykel eller med bil. Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång- eller cykelbana, således en stor trafikfara. P.g.a. att många redan idag använder Skepparevägen som daglig parkering är också utfarterna från respektive fastighet skymda av de parkerade bilarna och bidrar därmed ytterligare till skymd sikt när man skall köra ut från sin privata garageinfart.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur

planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts

planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort

rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 71

Undertecknad, med erfarenhet av förändrings- och etableringsarbete i stadskärnor från bland annat, Mariehamn på Åland, Jakobstad och Ekenäs stadskärnor i Finland, har följande synpunkter gällande det omdiskuterade planförslaget. Låt mig först konstaterar att Söderköping behöver utvecklas som stad, göras mer attraktiv för boende i största allmänhet och inte minst för förvärvsarbetande, alla kategorier. En vitalisering av Söderköping är nödvändig. Vår stad kan inte vara bäst i allt, men vi är en del av den 4:e storstadsregionen där huvuddelen av arbetsplatserna ligger i Norrköping och Linköping regionen på bekvämt avstånd från Söderköping. Låt oss därför satsa på en attraktiv och bra boendemiljö där vi i huvudsak arbetar i grannkommunerna och via skattemedlen tillför Söderköping intäkter för positiv utveckling genom skattehemvisten i vår kommun. Några synpunkter där man enligt min uppfattning har ett förbättringspotential i planarbetet,

· Mycket av arbetet i Söderköping som går ut på att ”Förtäta och Vitalisera” boendet i centralorten, är bra och nödvändigt. Det kommer att behövas strategi för att ytterligare öka boendeformer och tillgänglighet i stadskärnan och dess närhet.

· En etablering av 300 nya lägenheter i 12 flervåningshus så höga som 6 våningar med infrastruktur och 245 p-platser är närmast att betrakta som en ny stadsdel med allt vad det innebär.

· Jag går inte närmare in på påverkan på trafiksystemets kapacitet, miljö aspekterna och tillgängligheten för de boende och besökande till det nya området. Det verkar saknas en nödvändig konsekvensanalys av trafik och miljö påverkan med projektet.

· En centralfråga torde vara; Vem är boendemålgruppen i 300 lägenheter? Pensionärer, studenter, ensamhushåll, barnfamiljer ?? Hur skall den allmänna kommunikationen serva området? Vill barnfamiljen bo i flerfamiljshus på 5-6 våning?

· Genom att inte planera för en trafikbro (vilken bara delvis avhjälper trafiksituationen) över Storån blir Ågatan och utfarten till E22 och 210:an en kaotisk flaskhals.

Min slutsats är att projektet har en stor ekonomisk fördel för byggare och investerare. Det är självklart mer ekonomiskt att bygga stort och på höjden genom att maxa byggrätter etc. Jag ställer mig dock tveksam till

behovet, attraktionskraften, tillgängligheten, negativ miljöpåverkan etc. Det finns en uppenbar risk att projektet kan bli en samhällsekonomisk belastning. Byggandet på denna plats i Söderköping bör nog vara i mindre omfattning, lägre byggnation, beakta historiska aspekter med vattenlederna in till Söderköping och inte att förglömma boende i det direkta närområdet. Om vi förutsätter och leker med tanken att Söderköping behöver utveckla och bygga mer bostäder och göra Staden till den ”tryggaste och attraktivaste boende platsen i 4:e Storstadsregionen” där tillgänglighet till arbetsplatserna är optimal behöver vi bara se på kartbilden över vår del av Östergötland. Genom att se Söderköpings läge, E 4:an och 210:ans dragning genom staden till Norrköping och Linköpingsregionen är svaret uppenbart. Tillgängligheten och kommunikation gör att större bostadssatsningar, vilka är nödvändiga i Söderköping om staden skall utvecklas positivt, måste ske i anslutning till sträckningen från Brandstation/Circle K/Kanalbron i riktning E 22 mot Norrköping och 210:an mot Linköping. Avslutningsvis så är detta inte ett inlägg emot utbyggnad, snarare tvärtom – Jag är för ett omfattande bostadsbyggande i Söderköping, men då efter ett genomarbetat planarbete. Låt Söderköping bli den trygga och attraktiva staden/kommunen ditt man gärna flyttar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar

ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 72

1. Villa Lido står på väldigt ostadig grund, 42 m lera ner till berg. Tanken på att en vändplan ska finnas förbi husen Lido är helt orimlig, det tål inte huset. Ska detta ske behöver huset förstärkas med pålning. Vändplan för byggtrafik måste ligga innan husen tex på blivande parkeringsplats. Diskussionen med sopbilarnas icke backande i framtiden ska inte kommuninvånarna behöva betala en vändplats för. Dåligt argument. Vi som bor här drar gärna ner våra soptunnor 2-3 ggr/mån till en befintlig sopstation, tex vid parkeringen. (Villa Lido har under Göta kanals renovering ”gungat” i flera år. (förutom sommar tid) Skador på huset finns i form av innertaksplattor rubbats så det är synliga då sprickor, sammanfogade väggar har idag sprickor, tapeter har sprickor, spänd takväv har fått sprickor på 2 ställen, taklister lossnat från vägg och tak… vibrationsmätarna som sätts på huset har ingen funktion alls – det är alldeles för högt satta nivåer – för mitt hus iaf.)
2. Geotekniska mätningar som givit kommun och byggherre positiva resultat för byggnation men ändå finns yrkesmän för kanalbyggnader som helt säger emot detta. Naturligtvis uppstår oro. Man tänker på Tuveras mm. Tomten som går ner till Storån med sluttande mark måste få ett erosio nsskydd som förstärkning om byggnation ska ske så nära min tomt med 3 våningshus.

3. Elserviskabeln går diagonalt rakt över trädgårdstomten till mitt skåp som är placerat 25 m från Storån. Var ska den då matas in i mitt hus? Medför det ny förläggning/dragning mm?
4. Besiktning/filmning av min fastighet måste göras innan, under, och efter byggnation av oberoende besiktningsman. Skador som uppkommer kommer byggherre och kommunen att få stå för.
5. Naturupplevelsen som upplevs här nere runt kanalen försvinner. Höghus passar inte in alls i bilden. Liv och rörelse hela tiden, lugnet som vi/söderköpingborna vill uppleva när man kommer hit och vill vandra får ingen skön känsla alls
6. Att det ska bli så små lgh undrar jag vilka som ska bo här? Ungdomar kommer inte att ha råd, ensamma pensionärer kommer inte att ha råd, vilka ska bo här???
7. Lågkonjunkturen drabbar oss alla, så även Söderköping. I Norrköping ska man halvera byggandet…. Finns risken att det blir dyra små lgh som kommer att bli svåruthyrda..?
8. Ur bebeyggelsesynpunkt så skulle det vara finast och mest insmältande i vår stad att det börjar som det slutar på samma sätt längs kanalen – att bygga liknande bostäder som på Hammarvägen, Bergsvägen, Sågvägen dvs Dockgärdet.
9. Parkeringsplatsen med 245 bilar, blir i mått sätt ca 4 ggr större än kanalparkeringen. Smälter in inte i nuvarande kanalmiljö.
10. Hur många parkeringsplatser måste tas bort på Ågatan då byggtrafiken ska komma fram?
11. Trafiken som idag speciellt torsdag och fredag em, som slingrar Ågatan, Nybrogatan, Skönbergagatan då köerna på E22 är långa april – sept – omdragningen av E22 har vi ju inte sett påbörjas ännu (men diskuterats de 50 år jag har bott i Söderköping.) Kaos idag, svårframkomligt även framöver.
12. Förlängning av bebyggelsestruktur tillför en stadsmässighet? Det blir snarare en förort till vår fina stad om det byggs som planerats. Bygg gärna men med stil som smälter in!!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 73

Undertecknad vill härmed lämna synpunkter på förslaget till detaljplan för ovanstående fastigheter.

Att bara tänka tanken på att bygga 12 huskroppar i varierande höjd och längd på tänkt mark i det presenterade förslaget är i mina ögon helt befängt. Bara vetskapen om att markförhållandena är minst sagt olämpliga för denna byggnation borde avskräcka vidare planering, sen må vidtagen geoteknisk undersökning säga något annat. Farhågor om kollaps av marken ut i Storån har framförts av markexpert inom ett ledande byggföretag. Denne höjer ett varningens finger, ja hela handen för vad som kan inträffa om inte åtgärder som stämpning och förankring mot Storån genomförs (se bif utlåtande). Risken för sättningar mm på intilliggande fastigheter Villa Udo och Lilla Lido är överhängande.
Att sedan detaljplaneförslaget har ökat antalet lgh från ursprungsförslaget 100 - 150 till 300 är i mina ögon inget annat än en beställningsprodukt av tänkt exploatör för att få ekonomi i exploateringen.
Dessa planerade 12 hyreslängor är alltså det första som en turist som färdas på kanalen från Mem möter, eller det sista som den ser av medeltidsstaden Söderköping i omvänd riktning Är det sådana synintryck vi vill att turisterna som vi värnar så mycket om ska minnas?
Så till det största problemet, trafiksituationen som råder på Ågatan-Tingshusgatan-Skepparevägen idag och som med förväntade 1500 dygnsrörelser kommer att bli kaosartad när dessa ska samsas med befintlig trafik till och från VC Geria, Bergas kolan, husbilsparkeringen vid Skepparevägen. Därtill att ni hänvisar till en trafikundersökning från 2017 då varken Bergaskolan, socialförvaltningen i gamla tingshuset fanns och där ni påstår att "trafiken som alstras bedöms påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt". Välkomna till kvarteret vid Geria-Bergaskolan en morgon för att bevittna verkligheten.
I planförslaget skriver ni också att Skepparevägen ska breddas, vilket max kan ske från den planerade bilparkeringens östra del fram till i höjd med vägen till Villa Germania. På den sträckan står ett 20-tal belysningsstolpar samt ett antal elskåp som matar dels stolparna men varifrån också samtliga hus utmed Skepparevägen, Styrmansgatan och Sjömansvägen får sin elförsörjning. Allt detta måste alltså flyttas längre ut på åkern när vägen ska breddas. Står exploatören för kostad för breddning, elarbeten mm som krävs, eller betalar kommunen, dvs vi skattebetalare det kalaset?
Eftersom all mark mellan kanalen och ån är gammal sjöbotten så uppstår rörelser i marken som fortplantar sig i husen när tunga fordon passerar på Skepparevägen: Detta har märkts mycket påtagligt under de år som kanalbolaget har renoverat kanalbanken från Söderköpings sluss till Tegelbruket och vidare österut. Vad tung byggtrafik kommer att innebära för sättningar på husgrunder och sprickor i husfasader törs man inte tänka på och detta beräknas pågå i mer än 5 år.
Slutsats: Detta planförslag förtjänar bara en plats, närmsta papperskorg. Gör om och gör rätt! Vi har inget emot att trädgårdsmästeriet m fl bebyggs men då tex med ett antal villor eller radhus med tillhörande trädgårdar, lekplatser, grönområden, strandpromenader.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 74

Kommunens förslag innebär för många hus och för höga hus på ett för litet område. Det måste finnas friytor och lekplatser. Många parkeringsplatser behövs. Men ska turister på Göta kanal mötas av höghus och en enorm bilparkering!
Strandskyddet bör gälla. Kommunen använder inte reningsverket längre, det måste bort och saneras. Klimatanpassning för att skydda hus från skyfall och översvämning betyder att man inte bygger för nära stränder. Kommunen anser att strandskyddet ska upphävas för att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området – jo, det finns andra områden att bygga på!
Det här är ett viktigt promenmadstråk för stadens invånare! Ni skriver planförslaget bedöms vidare inte påverka värden för växt- och djurlivet inom strandskyddsområdet. Vilken biolog har bedömt detta? Ågatan blir en genomfartsled med mkt trafik och situationen för Brobyeleverna på Bergaskolan blir ohållbar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 75

Trafiksituationen längs Ågatan/Skepparevägen är redan idag ett stort problem för besökande till Vårdcentralen Geria, till Socialförvaltningen och till Bergaskolan. Parkeringsmöjligheterna är otillräckliga, varför hela Skepparevägen, inklusive angränsande

tvärgator, är en enda lång parkeringsplats från morgon till kväll. Att hänvisa till trafikutredningens slutsats från 2017 angående trafiken som alstras: ”bedöms påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt” ter sig anmärkningsvärt med en tiofaldig ökning enligt planförslaget. Man talar dessutom bara om Skepparevägen. För att komma till den vägen måste man passera hela Söderköping. Alltså påverkas Ågatan och Nybrogatan eftersom flödet måste komma från något av de hållen. Sommartid (ibland även vintertid) är läget än mer komplicerat med husbilar som söker sig till ställplatsparkeringen.

• 245 parkeringsplatser – var finns det i Söderköping idag? Nu ska de beredas i slutet av en återvändsgränd. Dessa bilar kommer att användas till och från arbete, skola, affärer, till sportaktiviteter mm mm. Enligt kommunens beräkning 1500 transporter per dag – att jämföra med dagens 140.

• Det planerade byggnadsområdet finns i slutet av en återvändsgränd. Ett hundratal meter in på denna väg finns Söderköpings enda vårdcentral. Därifrån går 1 - 2 ambulanstransporter per dag. Med bebyggelse enligt planförslaget kommer dessutom ytterligare 600 - 1000 personer bo i de nya lägenheterna. Många av dem kanske äldre och i behov av vård. Hur säkerställs att inte Räddningstjänsten hindras i sitt livsviktiga arbete vid ev trafikhinder på de smala och periodvis svårframkomliga Ågatan resp Nybrogatan?

• Området på båda sidor om Storån upp till kanalen vilar på ett tjockt lager lera. Effekten av detta har inte minst varit tydligt innan reningsverket togs ur bruk, då hus skakade när slam- respektive sopbilar körde förbi på gatan. När kanalen renoverades var man mycket noggranna med att all körning med tung last skedde mycket långsamt och på en nyanlagd väg alldeles vid kanalen. Trots det uppstod sättningar i husen. Den planerade byggtrafiken riskerar stora sättningsskador på fastigheterna längs Skepparevägen.

• Ett ytterligare problem med att Söderköping är byggt på ett tjockt lerlager är skredrisken. I området planeras 3 - 6-våningshus, där grunden ska pålas. Denna pålning riskerar sättningsskador på fastigheter på båda sidor om ån. Området närmast Tegelbrukets sluss är särskilt känsligt med endast en kort sträcka mellan kanalen och Storån. I detta område ligger de båda Lido-villorna, som inte är pålade. Hur säkerställs att de inte påverkas? Hur säkerställs att inte övriga fastigheter längs Skepparevägen drabbas? Förtjänstfullt finns det med i förslaget att en riskanalys avseende vibrationer ska tas fram, men innan byggnation!? Är inte det något att ta ställning till innan tillstånd utfärdas?

• Området planeras för 3 - 6-våningshus – ”för att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Skepparevägen och Storån.” Med 26-metershus, var har vi den bebyggelsestrukturen? Inte i närheten i alla fall. Den ”stadsmässigheten” finns inte någonstans i Söderköping.

• Ett skäl som angavs vid tidigare samrådsmöte (2016/17) var att ny bebyggelse i Söderköping med fördel ska utföras på platser med befintlig infrastruktur. Man framhöll då Trädgårdsmästeriet som exempel. Räcker den kommunala delen av befintlig infrastrukturen, V/A vägar mm till för ytterligare 300 lägenheter? I förslaget anger ni att så inte är fallet eftersom den befintliga vattenledningen ska rivas och ersättas med en ny! Kommunen säljer marken, men sanerings- och rivningskostnadernas fördelning bestäms i exploateringsavtalet. Ska man tolka planförslaget som ett sätt för kommunen att finansiera rivning och sanering av reningsverket?

Vad är skälet till att ombyggnation av Skepparevägen ska finansieras av ett privat bolag? Hur säkerställer kommunen att kommunens vägar konstrueras korrekt?

Med hänvisning till 7 kap 18 c § p1 och p5 Miljöbalken vill kommunen upphäva strandskyddet med motiveringen att det redan har satts ur spel och området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Att strandskyddet inte gäller inom reningsverkets staket kan äga sin riktighet, men där den planerade parkeringsplatsen ska vara är det inte alls ianspråktaget. Inte heller den

del som ägaren till 2:42 har dumpat avfall på i många år. Även den planerade vändplanen ligger på icke ianspråktagen mark. Frågan är även om ödetomten mellan reningsverket och Trädgårdsmästeriet är ianspråktagen. Vad gäller att tillgodose ett allmänt intresse, som inte kan tillgodoses på annat sätt, finns det många andra områden i centrala Söderköping som skulle kunna komma ifråga utan att strandskyddet skulle behöva påverkas.

Hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess? Läses lagen så tolkas följande: ”Sakägare är enskilda, som kan antas bli särskilt berörda. Där avses framför allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och får möjlighet att påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda.” Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi ej anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö- och säkerhetsmässigt. Vi bor på Skepparevägen, en gata som utanför vårt hus endast är 5 m bred och där gång- och cykelbana saknas. Dessutom används den som parkeringsplats för personal på vårdcentral, skola och socialförvaltning. Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång- eller cykelbana, således en stor trafikfara.

Sammantaget framstår hela planförslaget som en skrivbordsprodukt framtagen av en potentiell byggherre i samarbete med en samhällsbyggnadsnämnd, som är helt förblindad av önskemål om tillväxt. Är det någon som över huvud taget varit ute och tittat på området? Vad vill Söderköpings Kommun? Vill man skapa nya bostäder åt en växande befolkning? Börja då med infrastrukturen. Var är det lämpligt med utbyggnad av V/A-system, vägar? Var vill folk bo? Var finns skolor, förskolor, daghemsmöjligheter? Söderköping är i mycket en sovstad. Då måste kommunikationsmöjligheterna vara bra för att åka både in och ut ur staden. Av alla de nyss nämnda finns inte något som talar för en placering vid reningsverket/Trädgårdsmästeriet. Därför är det beklämmande att läsa att ”Det bedöms saknas anledning att ifrågasätta kommunens bedömning och det kan anses visat att den planerade åtgärden långsiktigt ger fördelar för samhället.” Någon med hybris har formulerat det. Nej, gör om, gör rätt! Skrota det här förslaget! Sanera och snygga till området, men fundera på HUR staden ska gestalta sig och detaljplanera utifrån det.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 76

Med för oss stor förvåning presenterades rubr. förslag för hård exploatering längst in vid en återvändsplats i centrala Söderköping. I tidigare tankegångar från 2016 - 2017 diskuterades en exploateringsmängd av 100 - 150 lgh och att en permanent bro skulle då möjliggöra angömingen för både byggtrafik och boende. Nu lyder siffran 300 lgh och bron är borttagen ur planerna. Känns det rimligt? Detta beslut är baserat på bl a underlag från en undermålig trafikutredning och miljöutredning med flertalet sakfel. De flesta förstår ju taktiken med att antalet 300 lgh är tilltaget för att sedan prutas ner till 100 - 150 lgh men trafikproblemet kvarstår, även med 50 - 100 lgh är en bro en absolut förutsättning. I dag är redan de centrala delarna hårt trafikerat vid Ågatan och Nybrogatan inte minst vid Geria Vårdcentral och Bergaskolan. Vid sommarsäsong apr-sept är det periodvis mer eller mindre stopp redan idag, hur det då ska bli om det till detta adderas 3 - 400 bilar borde inte vara så svårt att förstå. Om både trafikutredningskonsult och personal/politiker från Samhällsbyggnadsnämnden bemödade sig med regelbundna besök på Ågatan och Nybrogatan vid olika tillfällen för att få vetskap om verkligheten så kanske man kan förstå vad som kommer att hända p.g.a av den ökade trafikbelastningen och effekterna av denna. Ett sådant scenario kommer att drabba även anslutande gator, framför allt tillfarter till Ågatan, i stadskärnan d.v.s hela centrala gatusystemet. Hur tänker då Söderköpings Samhällsbyggnadsnämnd att trafik, miljö och bevarande av bef fastigheter och kulturmiljö ska fungera? Hänsyn till ännu större parkeringsbehov. (större delen av Skepparevägen är periodvis redan idag belamrad av parkerade bilar) Hänsyn till Räddningstjänsten, Renhållningen och Jordbruksnäringens framkomlighet? Grundat på tidigare erfarenheter så vet vi (även Kommunen?) att lerlagren i centrum är besvärliga och att tung trafik åsamkar skador på bef fastigheter längs Ågatan och Skepparevägen. Betänk detta och dess ekonomiska/juridiska konsekvenser innan beslut tas om tillåtelse för först tung byggtrafik i många år och därefter boendetrafik. Av framför allt miljöskäl försöker de flesta städer och tätorter att begränsa trafik i centrala delar och minimera trafikflödet. Här i Söderköping vill man göra precis tvärtom och tvinga in en trafikmängd av 3 - 400 bilar genom hela tätorten till en återvändsplats! Genomtänkt?

Sakägarrätten

En fråga som är väsentligt i detta är -hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess? Läses lagen så tolkas följande: "Att sakägare är enskilda som kan antas bli särskilt berörda och där avses framföra allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och tär möjlighet att påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda." Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi ej anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö-och säkerhetsmässigt. Vi bor påSkepparevägen, en gata som utanför vårt hus och garageinfa1i endast är 5,5 m bred och där gång-och cykelbana saknas. Bara att gå ut och hämta posten innebär en fara lika så att angöra fastigheten till fots, cykel eller med bil. Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med

garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång-eller cykelbana, således en stor trafikfara.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt

utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion.

Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 77

Angående planerna på att bebygga trädgårdsmästeriet i Söderköping. Min uppfattning är att trafiksituationen på Skepparevägen redan är hårt ansatt och tål inte ytterligare trafik, vägen är smal och i dåligt skick och används i dagsläget även som parkering. Med ökad trafik och eventuell byggtrafik så finns det en stor risk att t ex räddningstjänst som ambulans och brandkår får stora problem och hindras att ta sig till Skepparevägen och vårdcentral samt Bergaskolan.
Vi ser en bro från Industrigatan som den enda lösningen på trafikproblemet och den måste även klara byggtrafiken. Det ska då heller vara möjligt med rundtrafik från bron utan Skepparevägen bör skäras av i höjd med kolonilotterna.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt

som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 78

Synpunkter:
Att turister som kommer via kanalen ska mötas av hyreshuskomplex och parkering det första de gör när de kommer till det som kommunen själva marknadsför sig som ”den medeltida staden” ger ett rejält dåligt intryck. Inte den bästa reklamen…Att basera trafiksituationen på en 6 år (!) gammal trafikutredning borde kanske klassas som brottslig. Det hinner hända massor på dessa år. Det som har hänt är att en uppställningsplats för husbilar har byggts vilket starkt påverkar trafiken genom att hus får repareras för att gatorna är för trånga för att man ska kunna möta en stor husbil som då tar emot de låga byggnaderna som är stadens signum. Det har också utförts massor av arbete av Kanalbolaget med att restaurera kanalen som bevisligen påverkat både vägar och boende utmed Ågatan, Även här blir möten svåra då gatorna är smala och inte anpassade för bred och tung trafik. Det ligger en skola och en vårdcentral med redan nu kaotiska parkeringsmöjligheter och att öka trafiken förbi dessa är knappast något att rekommendera och borde med ren logik kunna förstås att det inte är ok. En bro över ån är ju inte heller optimalt då den bör vara hög nog för båtar med mast att komma under eller öppningsbar för samma syfte. Tror inte att de som har sina båtar liggande i ån och som betalar för båtplatser blir direkt nöjda om de inte kommer ut till Slätbaken med dessa båtar. Även här har vi en turistled in till kommunen, alla kommer inte via kanalen, och den ska väl också fungera. Återigen visar kommunen i en iver att får bostäder byggda ett kortsiktigt tänk. Ja vi behöver bostäder men de ska byggas i en form som harmonierar med vår stads image och det finns betydligt bättre ställen att bygga på. Alla behöver inte i ”city”, denna förtätning som är så populär behöver tänkas över. Det finns mark i utkanterna som kan nyttjas för bostadsbyggen. Bygg gärna villor som harmonierar med redan befintlig bebyggelse vid Trädgårdsmästeriet och låt oss fortsätta vara stolta över vår fina stad.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt

som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 79

Vår uppfattning är att trafiksituationen i centrala Söderköping redan nu är mycket hårt ansatt och absolut inte tål ytterligare trafik. Området mellan ån och kanalen behöver ytterligare en anslutning, en bro. Ingen modern stadsplanering strävar mot att fylla centrala kulturkvarter i en stad med genomfartstrafik mot en återvändsgata. Idag är målet leda trafiken utanför stadskärnorna med hänsyn till säkerhet, miljö och hållbarhet. Söderköping vill tydligen göra tvärtom. Vi återkommer mera nedan mera specifikt kring trafiksituationen. Vi ser att Industrigatan är en väg som tål ytterligare trafik med fortsatt hög säkerhet varför vår slutsats är att för att möjliggöra ytterligare boenden samt skola och kanske även fortsatt byggnation i framtiden krävs det en bro som en förlängning på Industrigatan. Vi förstår att en bro innebär en ekonomisk belastning men i detta sammanhang får aldrig en ekonomisk kalkyl föranleda en dålig lösning. Det ska bli bra för alla. Går det ej att lösa så bygger man inte.
Byggnationen
Beträffande själva byggnationen på Trädgårdsmästeriet reagerar vi på storleken av flera höga flerfamiljshus med lägenheter i storleken 1-2, dvs relativt små lägenheter. Vi ser hellre en mer diversifierade byggnation med olika former för:
- Ägande – hyres, bostadsrätt, ägarlägenheter
- Storlek på bostäder
- Olika hustyper – radhus, lägenhetshus, villor
- Verksamheter som äldreboende, hemarbetsplatser, kontor
- Utveckling av området utmed ån med gångstråk och båtplatser

Sakägarrätten
En fråga som är väsentligt i detta är – hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess?
Läses lagen så tolkas följande: ”Att sakägare är enskilda som kan antas bli särskilt berörda och där avses framföra allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och får möjlighet att
påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda.”
Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi ej anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö- och säkerhetsmässigt. Vi bor på Skepparevägen, en gata som utanför vårt hus och garageinfart endast är 5,5 m bred och där gång- och cykelbana saknas. Bara att gå ut och hämta posten innebär en fara lika så att angöra fastigheten till fots, cykel eller med bil. Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång- eller cykelbana, således en stor trafikfara.
Trafiksituationen
Följande beskrivning är en uppfattning av hur vi som boende i området uppfattar trafiksituationen.
1. Befintlig bro över ån Nybrogatan
Bron och tillfarten till bron från alla håll är en flaskhals i staden med smala gator,

utskjutande tak, korttidsparkerade bilar, tät trafik, gående, cyklister, mycket smala trottoarer. Ytterligare trafik över bron är absolut en väsentligt ökad trafikfara.

2. Rådhustorget

Redan idag är trafiksituationen på torget kaotisk med korttidsparkerade bilar, backande bilar, gående och cyklister, trångt. Ytterligare trafik är absolut en ökad trafikfara.

3. Ny bro

Anslutningen till Trädgårdsmästeriet bör logiskt och logistiskt ske med en ny bro i Industrigatans förlängning. Närheten för de nya boende till Fix handelsområde, till kommunala färdmedel och till E22 förkortas avsevärt i stället för att åka genom staden. Bron möjliggör mer gående och cyklande under trafiksäkra former och reducerar trafiken i de centrala delarna. Bron bör inte möjliggöra rundtrafik utan fortsätta vara en återvändsgata.

4. Geria/Socialförvaltningen - Tingshusgatan

Även här är trafiksituationen ohållbar redan i nuläget med korttidsparkering, gående, cyklar, avsaknad av trottoarer, backande bilar, stora trafikflöden under hämtning och lämning till skolan samt under Gerias och Socialförvaltningens öppettider. Geria har i dagsläget omfattande mottagning av patienter för provtagning mm och de flesta kommer med bil och de som åker där dagligen vet att 2-3 bilar kontinuerligt cirkulerar där för att antingen parkera eller åka därifrån alternativt söka efter parkeringsplats. Situationen är minst sagt kaotiskt redan idag. Geria har dessutom minst två ambulanstransporter varje dag som måste komma fram. Förutom den dagliga trafiken till socialförvaltningen ofta orsakade av kritiska processer i vårt samhälle

5. Parkering, vändplatser m.m.

I området kring Geria, Socialförvaltningen och skolan råder redan idag en brist på parkeringar. Vilket verksamheterna intygar då det påverkar personal, besökande m.fl. De flesta parkerar längre bort på Skepparvägen som i sin tur skapar trafiksituationen vid utfarter som försämras av skymt sikt av parkerade bilar, redan trånga gator blir ännu trängre med parkerade bilar plus fotgängare till och från bilar utan trottoarer. En trafiksituation med väsentligt utökad trafik är ingen bra förutsättning för en säker trafikmiljö.

6. Å-gatan och Skepparevägen

Utmed Å-gatan och Skepparevägen finns en hel del samhälleliga funktioner som inte får störas genom till exempel en trafikolycka vid bron. Vi har Geria Vårdcentral, Socialförvaltning, Skola, Uppställningsplats och nu uppemot 500 boenden som är beroende av att trafiksituationen kan hanteras. Utmed vägsträckan saknas trottoarer, gator sjunker, strandskoningen till ån ger med sig, hus får sättningar etc. Att då ytterligare öka trafiksituationen under byggtid med tung trafik och även sedan när inflyttning skett och ny skola med större elevantal är på plats med ökad trafik, tung trafik för sophämtning, flyttbilar, varutransporter etc. skapas en helt ohållbar situation som säkerligen kräver väsentliga investeringar. Hela gatusträckan är dessutom av dålig kvalitet med hål, brunnslock som sticker upp, avsaknad av trottoar och en miljö kring ån i centrala delar av staden som blir kraftigt belastad av ytterligare trafik är ingen bra lösning.

7. Ställplats husbilar – Skepparevägen.

Husbilar påverkar trafiksituationen mellan mars – september, även till viss del resterande del av året då man tror att parkeringen är öppen. Husbilarna håller sig gärna mitt på gatan och mitt på bron vid Nybrogatan, vilket innebär att möten ej kan ske och att promenerande och cyklande personer är i fara samt att det ofta blir stopp och köer i trafiken. Att leda in alla husbilar genom stadskärnan måste vara ett beslut som kan ifrågasättas. Med en bro löser man även den problematiken.

8. Framtida servicetrafik

I en sådan här plan måste man väl tänka lite längre för att göra rätt från början. När Söderköping växer kommer väl frågan om någon form av lokaltrafik att komma upp. Att då bygga en trafikstruktur utan möjlighet för bussar, och även skolbussar, att komma fram synes mycket korttänkt. En bro är återigen lösningen enligt vår uppfattning. I den här frågan ligger även övriga transporter och en viktig parameter är då sophämtningen som också ska kunna komma fram på ett trafiksäkert sätt.

9. Trafikutredning

Att i detta bilägga och hänvisa till en trafikutredning sedan 2017 är skrämmande. Den innehåller sakfel och mycket har hänt under de senaste 6 åren. Gerias verksamhet har utökats, Bergaskolan var stängd 2017, Socialförvaltningens verksamhet fanns inte i området och ställplatsen för husbilar var ej igång för att nämna några saker som man inte hade med i utredningen från 2017. Vi vet att man nu i en annan del av kommunförvaltningen har beställt en trafikutredning i samband med att man utreder möjligheten att bygga ut Bergaskolan. Varför inte använda sig av denna? Eller bara gå ut i verkligheten vid olika tider på dagen, olika dagar för att verkligen se hur det är.

Välkomna ut i verkligheten, alla ni som utreder och ska ta beslut i frågan.

Övriga frågeställningar som vi och flera funderar på är:

Finns det något underlag på vilken storlek av boende som efterfrågas i kommunen? Vilken i så fall? I detta planeras små lägenheter.

Hur minimeras att det i framtiden blir ett tråkigt lägenhetskomplex med tillhörande problem?

Hur ser stadsarkitekten på den planerade byggnationen, vill vi mötas av sexvåningshus vid infarten mot Söderköping på kanalen och ån?

Klarar området och området omkring av den utveckling och byggnation som planeras. Klarar befintliga byggnader, markområdet, kanalbank och åbank av den ökade belastningen av olika slag?

Vad tycker Kanalbolaget?

Klarar våra redan nu hårt utsatta gator och vägar av den belastning som en byggnation och därefter ökad trafik medför? Vi har redan nu gator med t.ex. Brunnslock som sticker upp och åsamkar vibrationer i närliggande fastigheter. Enligt kommunens egen personal finns redan nu stora brister i kvalitén.

Klarar befintlig byggnation av det ökade trycket på gator och vägar? Redan nu finns sättningar mm i befintliga hus.

Hur tänker kommunen omhänderta och planera för att klara av den ökade belastningen under en lång byggtid och därefter utökad trafikbelastning?

Kommunen hänvisar till en trafikutredning från 2017, den känns helt inaktuell och absolut ej uppdaterad dagens utmaningar. Det är många nu kända faktorer som inte omhändertas i den. Hur tänker kommunen kring den?

Vad tänker Kommunen kring ny bro? Tidigare har man sagt att det är en förutsättning för ytterligare byggnation.

Industrigatan är bred, har gång- och cykelvägar samt saknar utfarter från fastigheter. Ser redan ut som den är planerad för mera trafik…. Perfekt anslutning till ny bro?

Hur tänker kommunen med den redan nu hårt ansträngda trafiksituationen som råder i Söderköpings tätort? Vi har redan nu gator som satt sig, trånga passager, gångfartsområden med många gående, parkeringsplatser utmed t.ex. Ågatan, smala nästan obefintliga trottoarer på flera ställen.

Cykel och gångvägar saknade Ågatan och Skepparevägen. Hur planeras för nya sådana. Alla måste ju kunna ta sig hem.

Bron på Nybrogatan är mycket smal, redan trafikoro vid korsningen Skönbergatan/Nybrogatan vid infart från E22. Hur tänker kommunen här?

Tingshusgatan/Geria/Socialförvaltningen – en kaotisk plats med mycket genomfart, parkeringar, gående, cyklande stor fara – hur tänker kommunen här?
Även byggnation av Bergaskolan som planeras inom några år och risk för att detta sker samtidigt som eventuell byggnation av Trädgårdsmästeriet – hur ska trafiksituationen omhändertas här under byggtiden och därefter? Redan nu en stor trafikfara på Skepparevägen och Ågatan.
Parkeringsbrist för både personal och besökande till Geria, Socialförvaltningen, Bergaskolan, boende i närområdet, turister. Vilka planer har Kommunen för det?
Vi vet att gator och vägar i centrala Söderköping redan nu är har en dålig kvalité. Vi har t.ex. många brunnslock som sticker upp efter det att vägarna satt sig. Trafik över dessa brunnslock medför redan nu stora vibrationer på närliggande fastigheter. Vad tänker kommunen här?
Det finns många som är oroliga för den risk för ytterligare sättningar av fastigheter som ökad trafik och tung trafik kommer att medföra. Hur tänker kommunen omhänderta denna fråga och oro?
Klarar själva gatorna och vägarna den ökade belastningen? Enligt tjänstemännen i kommunen klarar man absolut inte av en ökad belastning….
Hur kommer kanalbanken och området närmast kanalen att klara av det ökade tryck m.h.t. byggnation, trafik mm? Vad tycker Kanalbolaget?
Husbilsparkeringen – Husbilar påverkar trafiksituationen mellan mars – september, även till viss del resterande del av året då man tror att parkeringen är öppen. Vad finns för tankar om husbilsparkeringen?
Klarar Åbanken och Kanalbanken en sådan här byggnation och utveckling?
Turistsäsongens påverkan på gång- och biltrafikanter centralt är betydande. Vilket gör att stora och tunga trafikflöden genom staden måste undvikas. Hur tänker kommunen här?
Tidigare har kommunicerats att befintligt VA-nät kommer att kunna användas. Hur ser det ut med 300 lägenheter, räcker det till eller behövs investeringar?
Vilka fastigheter är ”sakägare”?
Var går stadsgränsen?
Hur ser kommunen, kopplat till trafiksituationen, att Geria i snitt per dag har två ambulanstransporter?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 80

Dåligt att bygga på gamla reningsverket. Blir stor genomfartstrafik på en redan hårt belastad innerstad mycket dåligt Tänker flytta om det blir mer trafik i mitt närområde.

Har sett fram mot nya sträckningen av E22. Men det här är mycket dåligt

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från

Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68

(Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en

pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 81

Som ägare till fastigheten Xxxx vill vi lämna följande synpunkter på rubricerat planförslag:
1. Den föreslagna bebyggelsen passar inte in i landskapet, vare sig till storlek eller utseende. Placeringen av 6-våningshus i utkanten av tätorten bland befintlig villabebyggelse skapar en påtaglig disharmoni, som vi upplever som mycket störande.
2. Den väsentligt ökade trafiken på Skepparevägen kommer att generera ett trafikbuller, som förstärks genom eko från höjden bakom vår fastighet och som kommer att störa oss i den annars lugna miljön.
3. Vi kan tänka oss en fortsatt villa- och/eller radhusbebyggelse i området med max 3-våningshus.
4. Om den ursprungliga planen genomförs anser vi att trafiken måste ledas över Storån på tidigare diskuterad bro.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 82

De planer som presenterades vid möte 18 januari 2023 protesterar jag å det bestämdades av följande anledningar
- Trafikutredning som finns presenterad gjordes långt innan Bergaskolan togs i bruk igen. Trafiksituationen som den är idag är redan kaotisk; Geria vårdcentral, socialkontoret, bilar OCH cyklister till skolan är redan för mycket risk. Skulle dessutom flera hundra bostäder byggas, ja det säger sig självt att det blir en omöjlig situation. Dessutom nämns ingenting om Ågatan i hela dess sträckning vad den tarfiken skulle innebära, och inget ord om påverkan på fastigheter efter den gatan. Ta Kastenhof som exempel.
- Området som planeras är ju ett viktigt rekreationsområde och skulle bli totalförstört om denna byggnation blir verklighet.
- Ingenting finns beskrivet hur Göta Kanalbolaget reagerar inför byggplanerna. Bolaget har ju alltid hävdat kanalens särart och den förfulning som skulle ske vid alltför stora ingrepp runt vattnet. Som exempel kan nämnas kanalbolagets negativa inställning till högbro (när det fanns på agendan) och den för kanalfarare långvariga negativa påverkan som man visuellt skulle uppleva av en sådan bro.
Förslag: gör en ny utredning med målsättningen att skapa ett fåtal tomter för radhus som kan smälta in i den befintliga miljön före och efter reningsverk/trädgårdsmästeriet.
Politiker och tjänstemän; GÖR OM GÖR RÄTT.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med

i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt

som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda

parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 83

Återigen en detaljplan som innehåller en förtätning i bemärkelsen stora volymer och höga byggnader som är helt främmande för Söderköpings innerstad. Det har framförts en rad sådana detaljplaner senaste tiden; kv Nortull med sitt planerade sexvåningshus i den medeltida stadskärnan, kv Lagberg med en extrem förtätning i ett kulturhistoriskt känsligt område, kv Vimman med fyravåningshus invid ån och Riksintresset Brunnsparken och nu Trädgårdsmästeriet mellan ån och Kanalen. Ju fler sådana förslag som träder i kraft desto mer utarmas stadens särprägel: de små volymerna, den låga siluetten, den attraktiva ”idyllen”, lugnet. Söderköpings attraktivitet som turiststad och som inflyttningsort ligger i just de värdena. Stadens särprägel förändras av höghus, stora byggvolymer och förtätning som påverkar både mängden grönyta, det visuella intrycket och upplevelsen av staden.
Försök bortse från mantrat tillväxt, tillväxt, tillväxt – Tycker samhällsbyggnadskontoret och samhällsbyggnadsnämnden på fullt allvar att det är en bra idé att bygga Söderköpings största*, högsta och tätaste bostadsområde mellan ån och kanalen? Precis bredvid riksintresset Kanalen och så väl synligt att det påverkar upplevelsen från riksintresset Brunnsområdet och riksintresset Söderköpings innerstad? På extremt instabil mark.
Vore det inte bättre med villor/radhus/marklägenheter på området? Det har inte planlagts för småhusbebyggelse på många år. Skulle inte den känsliga miljön här må bättre av det? Skulle inte trafikmiljön Ågatan/Skepparvägen må bra av det? Skulle inte det visuella intrycket av staden (= besöksnäringen) må bra av det?
I detaljplanen för kv Norrtull har man poängterat att för att anpassa byggnaderna till villabebyggelsen så tillåter planen bara tvåvåningshus åt det hållet. Kanske något att tänka på här också? Går det inte att acceptera småhus, så sänk åtminstone höjderna till högst tre våningar.
Hur ska all trafik hanteras? Enligt planen ska trafiken på Skepparvägen mer än tiodubblas. I planen är det optimistiskt räknat med 0,75bilar/hushåll, när man annars räknar 0,9. Ågatan är idag hårt belastad sommartid och den kommer att belastas ännu mer när kv Nortull har bebyggts. På väg till Trädgårdsmästeriet passeras en skola och en vårdcentral på en mycket smal gata med mycket smala trottoarer. Det finns bara en tillfartsväg till området Om Ågatan måste grävas upp för ledningsbyte – hur gör man då? Klarar gatan den tunga byggtrafiken till Trädgårdsmästeriet och till kv Norrtull med tanke på de sättningar som redan nu finns i gatan?
Hur kommer miljön runt Brunnsparken att upplevas? Vimmanområdet bebyggt med fyravåningshus (som kallas tre+ vind för att dölja hur höga de är) och 50 meter bort Trädgårdsmästeriet med sina 12 stora byggnader, fyra respektive 6 våningar höga, 26 meter är högt!
Båda områdena ligger inom strandskyddsområde. Att upphäva strandskyddet för att ”tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området” – stämmer det? Finns det verkligen inget annat område?
Många kommer vattenvägen till Söderköping - Att mötas av en parkeringsplats för 245 bilar ** och bredvid tornar voluminösa sexvåningshus upp sig - tror vi inte kommer att uppfattas som positivt och attraktivt. Varken för besökare eller boende.
Hur kommer söderköpingsborna att uppleva byggtiden och förändringen? Det är många som kommer att påverkas både under byggtiden och sedan det är färdigställt. Pålning är ett mycket enerverande och genomträngande ljud. Nu kommer det att höras från fyra-fem

byggplatser under en lång tid, hur lång tid beror på byggtakten och om projekten utförs samtidigt eller ej. Men 5 - 7 år kanske är realistiskt för kv Norrtull, Kv Lagmannen, kv Löjan, Kv Vimman och Trädgårdsmästeriet.
Man kommer inte att kunna promenera utefter delar av ån under byggtiden som är lång. När områdena är färdigställda blir det många människor på liten yta och betydligt mer trafikerat.
Vi oroas också över att den extremt instabila marken och att vibrationerna från pålningen kommer att påverka omkringliggande fastigheter och att det är stora risker för sättningar i området. Med flera byggprojekt som ska pålas måste riskerna öka. Vi har redan allvarliga sättningsskador på de flesta byggnader grundlagda på leran efter vibrationer från trafik, grävningar, byggnationer och grundvattensänkningar, hur mycket mer tål de?
Vi kan inte nog betona att Söderköpings värden ligger i den medeltida stadskärnan, bebyggelsens småskalighet och stadens låga siluett, dess två blå stråk kantade av låg bebyggelse och mycket grönska. Med den inriktning som drivs fram idag är detta är på väg att försvinna och därmed grunden för besöksnäringen.
Husby backe är störst med 318 lgh, men husen är bara i två plan. Ringvägen/Kullborg som uppfattas som ett relativt stort bostadsområde innehåller 205 lgh. Trädgårdsmästeriet blir 50% större!
** Som jämförelse innehåller Spiralens Parkering i Norrköping 319 bilar. P-platsen här blir 77% av den i antal platser.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området

ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 84

Jag har läst detaljplaneförslaget för Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet) och vill påtala följande:
Det som är mysigt med Söderköping och dess stadskärna är den låga bebyggelsen och alla de gamla fina husen - de höghus som föreslås passar inte in i denna miljö. Speciellt inte området vid kanalen eller vid Storån.
Att uppföra denna stora mängd med hyreshus på detta området skulle ta bort småstadskänslan helt.
Och att ha ytterligare en stor parkeringsplats precis invid kanalen gör det inte direkt till ett mysigt område att flanera i vilket en stor mängd med Söderköpingsbor och turister gör

idag. Självklart anser jag att marken kan bebyggas - det är ju inte direkt fint där idag (fast relativt grönt), men det vore markant bättre om gjordes om till vanliga villatomter lika närområdet i övrigt och där parkering avses lösas på den egna tomten. Närmast kanalen vore det istället trevligt om man kunde göra ett grönområde - att arbeta för biologisk mångfald.
Trafiksituationen i området runt Geria är idag redan stökig och det är ofta svårt att hitta parkering.
Att bygga 300 nya lägenheter och endast 245 parkeringar kommer inte göra parkeringsfrågan i området lättare heller. Självklart ska man tänka på miljön och minska sitt bilåkande, men de flesta har bra skäl till att behöva ha till och med flera bilar i sin familj för att kunna ta sig till och från sina arbeten. Långt ifrån alla kan åka kollektivt då det skulle kräva flertal byten och orimliga restider.
Dessutom går ju inte bussarna dygnet runt, vilket skulle krävas för de som arbetar oregelbundna tider/kvällar/nätter.
Sommartid är ju dessutom trycket på våra parkeringsplatser i innerstan ännu större och med detta förslag skulle det bli mycket värre.
Om vi vill ha en levande centrumkärna måste det finnas möjlighet att parkera och då inte för långt ifrån butikerna. Vi har många äldre som trivs med att bo i Söderköping och ofta kan ses ute och även handla i dessa små butiker - de behöver tillgång till parkering nära.
Blir det för krångligt att hitta parkering kommer folk åka till de stora köpcentren i stan och handla eller handla ännu mer på nätet.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända

gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 85

Vi bor i en medeltida stad med stora riksintressen och vi har även har Göta Kanal samt våra åar som ger de särpräglade blå linjerna genom staden. Staden är omgiven av natur med höga naturvärden. Turismen är betydande och viktig ur många aspekter inte minst ekonomiskt. Bevarandet av stadens särart är nödvändigt och då är infrastruktur samt byggnation mycket betydelsefull. Stadens lågmälda linjer måste bevaras och infrastrukturen anpassas till de speciella förutsättningar som finns och som inte kan ändras på. Dessutom vet vi som bor här att lerjorden vid pålningsarbeten ger sättningar och skador på byggnader. Sammantaget gör detta att den föreslagna detaljplanen omöjliggörs enligt nedanstående:

• Infrastrukturen ej anpassad för storbyggnation vid en återvändsgata. Trafiksituationen genom Ågatan idag betydande med skador på vägar och brunnslock som sticker upp. Situationen vid Geria VC med 200 besökare/dygn samt ca 2 ambulanstransporter dagligen är synnerligen kaotisk då parkeringssituationen ej är löst. Socialförvaltningen och Berga skolan har dessutom tillkommit sedan den felaktiga trafikutredningen gjordes, som kommunen hänvisar till i detaljplanen, dessutom beräknades då 150 lägenheter. Ställplatsen för husbilar nämns ej heller i utredningen. Turisterna är välkomna men bidrar ännu mer till trafikstoppen i dagsläget kring Geria eftersom husbilarna blir allt större och orsakar stopp i den trånga miljön. I dagsläget uppstår dagligen incidenter i det aktuella området med hämtning/lämning av barn, backande bilar, utfarter och felparkeringar.
• Trafikutredningen kan omöjligt accepteras och därför avkrävs en förnyad utredning och den skall inte vara en skrivbordsutredning utan kom och se hur farlig situationen är.
• Räddningstjänsten har redan idag svårt att komma fram kring Geria. När tung trafik kommer går det inte att mötas och vid en större olycka ex i smb med byggnation eller brand på skolan kan allvarliga och farliga situationer uppstå.
• De aktuella tomterna har misskötts i många år. Reningsverket har gapat tomt och bassängerna har avgett odörer. Kommunen äger reningsverket och har skyldighet att sanera det området efter upphandling och rivning enligt LOU. Dyrt men nödvändigt. Mellantomten 2:69 har helt fått växa igen och tomt 2:42 (1) har under många år används som dumpningsplats för schaktmassor och byggnadsavfall med okänt ursprung. Detsamma gäller för tomt 2:42 (2). Sannolikt har avfallet urlakats ned i ån. När trädgårdsmästeriet var i bruk hanterades kemikalier på det område som nu täckts av schaktmassor. Sparsamt med prover tycks ha tagits från dessa områden för analys av gifter och oklart på vilka djup. Fördjupad markanalys behövs.
• Byggnation är välkommen på dessa tomter efter sanering och återställande av mark. I dagsläget är de en skamfläck för staden. Strandskyddet måste dock bevaras och för tomt 2:69 kan aldrig någon säga att marken är hävdad då det enbart stått ett mindre hus på mitten av tomten och tomten är inte inhägnad. Strandskyddet sträcker sig även 100 meter från Göta kanals sidor och där finns ingen hävdad mark. Den tilltänkta vändplanen ligger helt på mark som omfattas av strandskyddet där det
dessutom finns sällsynta fågelarter i bäckravinens avflöde. En vändplats med all trafik kommer att påverka den känsliga naturen som finns i detta område.
• Byggnationen skall i analogi med inledningen vara lågmäld och anpassad till den medeltida staden som resande på Göta Kanal är på väg till eller från. Bygg småskaligt med parhus eller villor som smälter in i miljön och som inte genererar 1500 dygnsbilar på Skepparevägen/Ågatan. Ingen vill heller mötas av en gigantisk parkeringsplats vid ankomsten till medeltida Söderköping.
• Bro över ån skulle lösa trafikbekymmer kring VC Geria men då skall den ingå i den aktuella detaljplanen. Industrigatan är numera anpassad för tung trafik och har trottoar vilket ökar säkerheten för gående och cyklande. Dessutom kan trafiken snabbt komma ut på E22 utan att passera genom staden.
• I centrala Söderköping finns snart ingen förskola och skolsituationen är minst sagt oklar. Kommunen ser över denna fråga men inga svar finns. Att då planerar storskalig byggnation utan fastställd plan för barnens skolgång är ännu ett misstag ur social infrastrukturaspekt. Kommunens medborgare önskar helhetssyn och inte snabba ekonomiskt drivna lösningar.
• Sakägarfrågan är av högsta intresse. Lagtexten säger att enskilda som kan antas bli berörda dvs närboende, andra som kommer att bli särskild berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet är sakägare. Lagen säger också att det är viktig att sakägare kommer in tidigt i processen och får möjlighet att påverka. ”Gällande tolkning av sakägarrätten bör en generös tolkning göras för berörda.” Det är således obegripligt varför

vi alla boende på Skepparevägen ej anses vara sakägare då vi starkt kommer att påverkas av den ökade trafiken och inte minst av byggnadstrafik med alla dess följdeffekter på hus och vägar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet

kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras

samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte

närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 86

Vänligen bygg inte sönder lilla fina Söderköping! Alla hus över 2 - 3 våningar sticker ut här. Det måste gå att bygga fler bostäder utan att förstöra den vackra och kulturhistoriskt värdefulla miljön. Jag flyttade hit för att det är vackert. Turisterna kommer för att det är vackert. Vänner från hela landet säger "Åååå bor du i Söderköping nu! Det som är så fint!". Håll fast vid det goda ryktet staden har.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt

som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 87

Vår uppfattning är att trafiksituationen i centrala Söderköping redan nu är mycket hårt ansatt och absolut inte tål ytterligare trafik. Området mellan ån och kanalen behöver ytterligare en anslutning, en bro. Ingen modern stadsplanering strävar mot att fylla centrala kulturkvarter i en stad med genomfartstrafik mot en återvändsgata. Idag är målet leda trafiken utanför stadskärnorna med hänsyn till säkerhet, miljö och hållbarhet. Söderköping vill tydligen göra tvärtom. Vi återkommer mera nedan mera specifikt kring trafiksituationen. Vi ser att Industrigatan är en väg som tål ytterligare trafik med fortsatt hög säkerhet varför vår slutsats är att för att möjliggöra ytterligare boenden samt skola och kanske även fortsatt byggnation i framtiden krävs det en bro som en förlängning på Industrigatan. Vi förstår att en bro innebär en ekonomisk belastning men i detta sammanhang får aldrig en ekonomisk kalkyl föranleda en dålig lösning. Det ska bli bra för alla. Går det ej att lösa så bygger man inte.

Byggnationen

Beträffande själva byggnationen på Trädgårdsmästeriet reagerar vi på storleken av flera höga flerfamiljshus med lägenheter i storleken 1 - 2, dvs relativt små lägenheter. Vi ser hellre en mer diversifierade byggnation med olika former för:

Ägande -hyres, bostadsrätt, ägarlägenheter

Storlek på bostäder

Olika hustyper - radhus, lägenhetshus, villor

Verksamheter som äldreboende, hemarbetsplatser, kontor

Utveckling av området utmed ån med gångstråk och båtplatser

Sakägarrätten

En fråga som är väsentligt i detta är -hur har man fastställt vilka som är sakägare i denna planprocess?

Läses lagen så tolkas följande:" Att sakägare är enskilda som kan antas bli särskilt berörda och där avses framföra allt närboende, andra som kommer att bli särskilt berörda samt den som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den nya planen. Det är viktigt att dessa kommer in på ett inledande stadium i processen och får möjlighet att påverka. Gällande sakägarbegrepp bör en generös tolkning av sakägarrätten göras för berörda."

Med detta som grund ifrågasätter vi varför vi ej anses vara sakägare då vi kommer att påverkas starkt av den ökade trafiken, både miljö-och säkerhetsmässigt. Vi bor på Skepparevägen, en gata som utanför vårt hus och garageinfart endast är 5,5 m bred och där gång-och cykelbana saknas. Bara att gå ut och hämta posten innebär en fara lika så att angöra fastigheten till fots, cykel eller med bil. Utmed hela Skepparevägen ligger fastigheter med garageinfarter/grindar direkt ut mot gatan, utan gång-eller cykelbana, således en stor trafikfara.

Trafiksituationen

Följande beskrivning är en uppfattning av hur vi som boende i området uppfattar trafiksituationen.

1. Befintlig bro över ån Nybrogatan

Bron och tillfarten till bron från alla håll är en flaskhals i staden med smala gator, utskjutande tak, korttidsparkerade bilar, tät trafik, gående, cyklister, mycket smala trottoarer. Ytterligare trafik över bron är absolut en väsentligt ökad trafikfara.

2. Rådhustorget

Redan idag är trafiksituationen på torget kaotisk med korttidsparkerade bilar, backande bilar, gående och cyklister, trångt. Ytterligare trafik är absolut en ökad trafikfara.

3. Ny bro

Anslutningen till Trädgårdsmästeriet bör logiskt och logistiskt ske med en ny bro i Industrigatans förlängning. Närheten för de nya boende till Fix handelsområde, till kommunala färdmedel och till E22 förkortas avsevärt i stället för att åka genom staden. Bron möjliggör mer gående och cyklande under trafiksäkra former och reducerar trafiken i de centrala delarna. Bron bör inte möjliggöra rundtrafik utan fortsätta vara en återvändsgata.

4 Geria/Socialförvaltningen - Tingshusgatan

Även här är trafiksituationen ohållbar redan i nuläget med korttidsparkering, gående, cyklar, avsaknad av trottoarer, backande bilar, stora trafikflöden under hämtning och lämning till skolan samt under Gerias och Socialförvaltningens öppettider. Geria har i dagsläget omfattande mottagning av patienter för provtagning mm och de flesta kommer med bil och de som åker där dagligen vet att 2-3 bilar kontinuerligt cirkulerar där för att antingen parkera eller åka därifrån alternativt söka efter parkeringsplats. Situationen är minst sagt kaotiskt redan idag. Geria har dessutom minst två ambulanstransporter varje dag som måste komma fram. Förutom den dagliga trafiken till socialförvaltningen ofta orsakade av kritiska processer i vårt samhälle

:. Parkering, vändplatser m.m.

I området kring Geria, Socialförvaltningen och skolan råder redan idag en brist på parkeringar. Vilket verksamheterna intygar då det påverkar personal, besökande m.fl. De flesta parkerar längre bort på Skepparvägen som i sin tur skapar trafiksituationen vid utfarter som försämras av skymt sikt av parkerade bilar, redan trånga gator blir ännu trängre med parkerade bilar plus fotgängare till och från bilar utan trottoarer. En trafiksituation med väsentligt utökad trafik är ingen bra förutsättning för en säker trafikmiljö.

6. Å-gatan och Skepparevägen

Utmed Å-gatan och Skepparevägen finns en hel del samhälleliga funktioner som inte får störas genom till exempel en trafikolycka vid bron. Vi har Geria

Vårdcentral, Socialförvaltning, Skola, Uppställningsplats och nu uppemot 500 boenden som är beroende av att trafiksituationen kan hanteras. Utmed vägsträckan saknas trottoarer, gator sjunker, strandskoningen till ån ger med sig, hus får sättningar etc. Att då ytterligare öka trafiksituationen under byggtid med tung trafik och även sedan när inflyttning skett och ny skola med större elevantal är på plats med ökad trafik, tung trafik för sophämtning, flyttbilar, varutransporter etc. skapas en helt ohållbar situation som säkerligen kräver väsentliga investeringar. Hela gatusträckan är dessutom av dålig kvalitet med hål, brunnslock som sticker upp, avsaknad av trottoar och en miljö kring ån i centrala delar av staden som blir kraftigt belastad av ytterligare trafik är ingen bra lösning.

7.Ställ plats husbilar-Skepparevägen.

Husbilar påverkar trafiksituationen mellan mars - september, även till viss del resterande del av året då man tror att parkeringen är öppen. Husbilarna håller sig gärna mitt på gatan och mitt på bron vid Nybrogatan, vilket innebär att möten ej kan ske och att promenerande och cyklande personer är i fara samt att det ofta blir stopp och köer i trafiken. Att leda in alla husbilar genom stadskärnan måste vara ett beslut som kan ifrågasättas. Med en bro löser man även den problematiken.

8.Framtida servicetrafik

I en sådan här plan måste man väl tänka lite längre för att göra rätt från början. När Söderköping växer kommer väl frågan om någon form av lokaltrafik att komma upp. Att då bygga en trafikstruktur utan möjlighet för bussar, och även skolbussar, att komma fram synes mycket korttänkt. En bro är återigen lösningen enligt vår uppfattning. I den här frågan ligger även övriga transporter och en viktig parameter är då sophämtningen som också ska kunna komma fram på ett trafiksäkert sätt.

9.Trafikutredning

Att i detta bilägga och hänvisa till en trafikutredning sedan 2017 är skrämmande. Den innehåller sakfel och mycket har hänt under de senaste 6 åren. Gerias verksamhet har utökats, Bergaskolan var stängd 2017, Socialförvaltningens verksamhet fanns inte i området och ställplatsen för husbilar var ej igång för att nämna några saker som man inte hade med i utredningen från 2017. Vi vet att man nu i en annan del av kommunförvaltningen har beställt en trafikutredning i samband med att man utreder möjligheten att bygga ut Bergaskolan. Varför inte använda sig av denna? Eller bara gå ut i verkligheten vid olika tider på dagen, olika dagar för att verkligen se hur det är.

Välkomna ut i verkligheten, alla ni som utreder och ska ta beslut i frågan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 88

Den planerade byggnationen vid gamla trädgårdsmästeriet, med upp till 300 lägenheter, skulle vara förödande för den redan nu ansträngda trafiksituation som råder på Ågatan/Skepparevägen. Trafiksituationen i centrala Söderköping är redan nu är hårt ansatt och tål inte ytterligare trafik. Om det nya planerade bostadsområdet skulle byggas behövs en bro över ån. Dels för den tunga byggtrafiken som skulle åka på Ågatan/Skepparevägen. Dels för att man inte kan ha en väg till ett bostadsområde utan att det finns möjlighet att ta sig ut någon annanstans. Detta skulle vara förödande om en ambulans eller brandbil behöver ta sig fram eller om människor i nöd som bor i detta område snabbt behöver evakueras. Att bara ha en väg dit/därifrån verkar väldigt riskabelt i många avseenden.

Industrigatan är en väg som tål ytterligare trafik med fortsatt hög säkerhet. Om ytterligare boenden samt skola och kanske även fortsatt byggnation i framtiden krävs det en bro som en förlängning på Industrigatan.

Jag som boende på Skepparevägen inser hur dumdristigt det vore att bygga så många lägenheter på den tänka platsen. I nuläget är det princip omöjligt att ta sig fram på Skepparevägen vissa tider på dygnet. När Geria och Bergaskolan öppnar runt kl. 8.00 är det så mycket bilar i omlopp på denna lilla gata så man som boende inte kan ta sig fram. Bilar står parkerade i bredd och det blir farligt för barn som lämnas av på gatan när de ska springa mellan bilar, lastbilar och sopbilar.

Jag fick sättningar/sprickor i mitt hus när Göta kanal renoverades. Tung trafik passerade husen dagligen under en period på Skepparevägen och det skakade i huset. Samma procedur kommer ske om detta planerade bygge drar igång. Ingen ersättning tillfaller husägare trots att man innan renovering blir lovad. En omöjlighet att besikta alla utsatta hus innan byggnationen startar och en omöjlighet att kompensera alla husägare efter byggnation om skador sker. För skador kommer det bli på husen längst med Skepparevägen, då trafiken kommer vara tung och marken är så dålig (lera).

Trafiksituationen:

Befintlig bro över ån Nybrogatan

Bron och tillfarten till bron från alla håll är en flaskhals i staden med smala gator, utskjutande tak, korttidsparkerade bilar, tät trafik, gående, cyklister, mycket

smala trottoarer. Ytterligare trafik över bron är absolut en väsentligt ökad trafikfara.

Rådhustorget

Redan idag är trafiksituationen på torget kaotisk med kosttidsparkerade bilar, backande bilar, gående och cyklister, trångt. Ytterligare trafik är absolut en ökad trafikfara.

Ny bro: Anslutningen till Trädgårdsmästeriet bör logiskt och logistiskt ske med en ny bro i Industrigatans förlängning. Närheten för de nya boende till Fix handelsområde och till E22 förkortas avsevärt i stället för att åka genom staden. Bron möjliggör mer gående och cyklande under trafiksäkra former och reducerar trafiken i de centrala delarna.

Bron bör inte möjliggöra rundtrafik, utan Skepparevägen bör förslagsvis avdelas vid kolonilotterna.

Geria/Socialförvaltningen - Tingshusgatan

Även här är trafiksituationen ohållbar redan i nuläget med korttidsparkering, gående, cyklar, avsaknad av trottoarer, backande bilar, stora trafikflöden under hämtning och lämning till skolan samt under Gerias och Socialförvaltningens öppettider.

Parkering, vändplatser m.m.

I området kring Geria, Socialförvaltningen och skolan råder redan idag en brist på parkeringar. Vilket verksamheterna intygar då det påverkar personal, besökande m.fl.

Å-gatan och Skepparevägen

Utmed Å-gatan och Skepparevägen finns en hel del samhälleliga funktioner som inte får störas genom till exempel en trafikolycka vid bron. Vi har Geria Vårdcentral, Socialförvaltning, Skola, Uppställningsplats och nu uppemot 500 boenden som är beroende av att trafiksituationen kan hanteras. Utmed hela vägsträckan saknas trottoarer, gator sjunker, strandskoningen till ån ger med sig, hus får sättningar etc. Att då ytterligare öka trafiksituationen under byggtid med tung trafik och även sedan när inflyttning skett och ny skola med större elevantal är på plats med ökad trafik, tung trafik för sophämtning, flyttbilar, varutransporter etc. skapas en helt ohållbar situation som säkerligen kräver väsentliga investeringar.

Det här förslaget är byggt på felaktiga grunder, det som står om trafiken stämmer inte. Verkligheten är en helt annan än den som beskrivs i förslaget. Man behöver börja om från början med fakta som stämmer.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 89

Nedan kommer några tankar angående den omvandling som sker av området Söderköping 2:36 m fl som jag i grunden är positiv till. Utveckling och byggande av bostäder är Söderköping och dess invånare bara i behov av.
Det jag vänder mig mot i de handlingar jag tagit del av är den utformning av byggnader (i synnerhet höjd på byggnader, därav antal bostäder) och därmed den påverkan på trafiksituation som blir en naturlig del. I detta arbete behöver beaktas den aktuella situationen (och förväntad framtida utveckling), bl a med tanke på den ökade trafikmängd som Bergaskolans verksamhet utgör. All utveckling måste ske med tanke om att bevara den särart som Söderköping har, däri ingår saker såsom färg, storlekar, takhöjd, upplevt intryck. Utveckling av det berörda området är synnerligen positivt, dock behöver man ta i akt kulturella värden och det allmänna intresset. Utformning, placering och utformning av bostäder har byggherren säkerligen full koll på, likadant gäller ansvar för olika ytor, hantering av vatten i olika former vilket säkerligen är väl övertänkta.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm.

Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed

Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse

”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 90

Nästa förslag för området gamla Reningsverket och gamla Trädgårdsmästeriet, SBF-2016-1422, vill jag ge nedan åsikter till i samma linje som övriga intressentgruppen med förhoppning att kommunen tänker om helt i denna fråga.
Sammanfattning
Gruppens samlade uppfattning är att trafiksituationen i centrala Söderköping redan nu är hårt ansatt och absolut inte tål ytterligare trafik. Utan området mellan ån och kanalen behöver ytterligare en anslutning, en bro.
Vi ser att Industrigatan är en väg som tål ytterligare trafik med fortsatt hög säkerhet varför vår slutsats är att för att möjliggöra ytterligare boenden samt skola och kanske även fortsatt byggnation i framtiden krävs det en bro som en förlängning på Industrigatan.
Beträffande själva byggnationen på Trädgårdsmästeriet reagerar vi på storleken av flera höga flerfamiljshus med lägenheter i storleken 1 - 2, dvs relativt små lägenheter. Vi ser hellre en mer diversifierade byggnation med olika former för:
- Ägande – hyres, bostadsrätt, ägarlägenheter
- Storlek på bostäder
- Olika hustyper – radhus, lägenhetshus, villor
- Verksamheter som äldreboende, hemarbetsplatser, kontor
- Utveckling av området utmed ån med gångstråk och båtplatser

Trafiksituationen
Följande beskrivning är en uppfattning av hur de boende i området uppfattar trafiksituationen
1. Befintlig bro över ån Nybrogatan
Bron och tillfarten till bron från alla håll är en flaskhals i staden med smala gator, utskjutande tak, korttidsparkerade bilar, tät trafik, gående, cyklister, mycket smala trottoarer. Ytterligare trafik över bron är absolut en väsentligt ökad trafikfara.
2. Rådhustorget
Redan idag är trafiksituationen på torget kaotisk med kosttidsparkerade bilar, backande bilar, gående och cyklister, trångt. Ytterligare trafik är absolut en ökad trafikfara.
3. Ny bro
Anslutningen till Trädgårdsmästeriet bör logiskt och logistiskt ske med en ny bro i Industrigatans förlängning. Närheten för de nya boende till Fix handelsområde och till E22 förkortas avsevärt i stället för att åka genom staden. Bron möjliggör mer gående och cyklande under trafiksäkra former och reducerar trafiken i de centrala delarna. Bron bör inte möjliggöra rundtrafik, utan Skepparevägen bör förslagsvis avdelas vid kolonilotterna.
4. Geria/Socialförvaltningen – Tingshusgatan
Även här är trafiksituationen ohållbar redan i nuläget med korttidsparkering, gående, cyklar, avsaknad av trottoarer, backande bilar, stora trafikflöden under hämtning och lämning till skolan samt under Gerias och Socialförvaltningens öppettider.
5. Parkering, vändplatser m.m.
I området kring Geria, Socialförvaltningen och skolan råder redan idag en brist på parkeringar. Vilket verksamheterna intygar då det påverkar personal, besökande m.fl.
6. Å-gatan och Skepparevägen
Utmed Å-gatan och Skepparevägen finns en hel del samhälleliga funktioner som inte får störas genom till exempel en trafikolycka vid bron. Vi har Geria Vårdcentral, Socialförvaltning, Skola, Uppställningsplats och nu uppemot 500 boenden som är beroende

av att trafiksituationen kan hanteras. Utmed hela vägsträckan saknas trottoarer, gator sjunker, strandskoningen till ån ger med sig, hus får sättningar etc. Att då ytterligare öka trafiksituationen under byggtid med tung trafik och även sedan när inflyttning skett och ny skola med större elevantal är på plats med ökad trafik, tung trafik för sophämtning, flyttbilar, varutransporter etc. skapas en helt ohållbar situation som säkerligen kräver väsentliga investeringar.

FRÅGESTÄLLNINGAR
1. Finns det något underlag på vilken storlek av boende som efterfrågas i kommunen? Vilken i så fall? I detta planeras små lägenheter.
2. Hur minimeras att det i framtiden blir ett riskområde?
3. Hur ser stadsarkitekten på den planerade byggnationen, vill vi mötas av sexvåningshus vid infarten mot Söderköping på kanalen och ån?
4. Klarar området och området omkring av den utveckling och byggnation som planeras. Tänker på befintliga byggnader, markområdet, kanalbank och åbank.
5. Vad tycker kanalbolaget?
6. Klarar våra redan nu hårt utsatta gator och vägar av den belastning som en byggnation och därefter ökad trafik medför? Vi har redan nu gator med t.ex. Brunnslock som sticker upp och åsamkar vibrationer i närliggande fastigheter. Enligt kommunens egna personal finns redan nu stora brister i kvalitén.
7. Klarar befintlig byggnation av det ökade trycket på gator och vägar? Redan nu finns sättningar mm i befintliga hus.
8. Hur tänker kommunen omhänderta och planera för att klara av den ökade belastningen under en lång byggtid och därefter utökad trafikbelastning?
9. Kommunen hänvisar till en trafikutredning från 2017, den känns helt inaktuell och absolut ej uppdaterad dagens utmaningar. Det är många nu kända faktorer som inte omhändertas i den. Hur tänker kommunen kring den?
10. Vad tänker Kommunen kring ny bro? Tidigare har man sagt att det är en förutsättning för ytterligare byggnation.
11. Industrigatan är bred, har gång- och cykelvägar samt saknar utfarter från fastigheter. Ser redan ut som den är planerad för mera trafik…. Perfekt anslutning till ny bro?
12. Hur tänker kommunen med den redan nu hårt ansträngda trafiksituationen som råder i Söderköpings tätort? Vi har redan nu gator som satt sig, trånga passager, gångfartsområden med många gående, parkeringsplatser utmed t.ex. Ågatan, smala nästan obefintliga trottoarer på flera ställen.
13. Cykel och gångvägar är farliga utmed Ågatan och Skepparevägen. Hur planeras för nya sådana.
14. Bron på Nybrogatan är mycket smal, redan trafikoro vid korsningen Skönbergatan/Nybrogatan vid infart från E22. Hur tänker kommunen här?
15. Tingshusgatan/Geria/Socialförvaltningen – en kaotisk plats med mycket genomfart, parkeringar, gående, cyklande stor fara – hur tänker kommunen här?
16. Även byggnation av Bergaskolan planeras inom några år och risk för att detta sker samtidigt som eventuell byggnation av Trädgårdsmästeriet – hur ska trafiksituationen omhändertas här under byggtiden och därefter? Redan nu en stor trafikfara på Skepparevägen och Ågatan.
17. Parkeringsbrist för både personal och besökande till Geria, Socialförvaltningen, Bergaskolan, boende i närområdet, turister. Vilka planer har Kommunen för det?
18. Vi vet att gator och vägar i centrala Söderköping redan nu är har en dålig kvalité. Vi har t.ex. många brunnslock som sticker upp efter det att vägarna satt sig. Trafik över dessa

brunnslock medför redan nu stora vibrationer på närliggande fastigheter. Vad tänker kommunen här?
19.Det finns många som är oroliga för den risk för ytterligare sättningar av fastigheter som ökad trafik och tung trafik kommer att medföra. Hur tänker kommunen omhänderta denna fråga och oro?
20. Klarar själva gatorna och vägarna den ökade belastningen? Enligt tjänstemännen i kommunen klarar man absolut inte av en ökad belastning….
21. Hur kommer kanalbanken och området närmast kanalen att klara av det ökade tryck m.h.t. byggnation, trafik mm? Vad tycker Kanalbolaget?
22. Husbilsparkeringen – Husbilar påverkar trafiksituationen mellan mars – september, även till viss del resterande del av året då man tror att parkeringen är öppen. Vad finns för tankar om husbilsparkeringen?
23. Klarar Åbanken och Kanalbanken en sådan här byggnation och utveckling?
24. Turistsäsongens påverkan på gång- och biltrafikanter centralt är betydande. Vilket gör att stora och tunga trafikflöden genom staden måste undvikas. Hur tänker kommunen här?
25. Tidigare har kommunicerats att befintligt VA-nät kommer att kunna användas. Hur ser det ut med 300 lägenheter, räcker det till eller behövs investeringar?
26. Vilka fastigheter är ”sakägare”?
27. Var går stadsgränsen?
28. Hur ser kommunen, kopplat till trafiksituationen, att Geria i snitt per dag har två ambulanstransporter?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända

gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med

identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 91

Vi bor på Xxxxx. Vad är era planer på att förebygga och/eller ersätta skador ex. försättningsskador på kringliggande hus? Vårt hus sjönk redan av restaureringen av Göta kanal, och inte ens där har vi hört om någon ersättning. Kommer ni mäta? osv.
- Vi har fått till oss att Riksbyggen fått dispans till att bygga 1 meter från kringliggande tomtgräns.
Detta innebär att vi, som vill bygga på vår tomt, då kommer behöva bygga 7 meter in på vår tomt för att brandsäkerheten ska skyddas. Hur går vi privatpersoner tillväga för att

kunna kringgå dessa regler, få dispans och kunna nyttja vår egen tomt. Vi är två unga personer som lyckats köpa en stor fin tomt i Söderköping med tre små barn. Nu rycks vår fina tillvaro ifrån oss.
- Ett av våra barn gå på Bergaskolan. Det är redan nu totalt kaos att kunna lämna barnen vad gäller trafik vid skolstart och slut varje dag. Hur ska detta främjas med både nybygge, byggtrafik och ökad trafik genom våra smala gator? Det är total kaos med trafiken på bergsvägen redan som det är på sommaren. Felparkerade bilar och hög hastighet. Det lär ju inte bli bättre med byggtrafik, så att säga.
- Varför riva en förskola utan plan på att bygga en ny? Vår tomt gränsar till Norrtulls- och Snigelns förskola. Barnen som går på snigeln får inte platser på andra förskolor för att det är FULLT. Våra döttrars förskola, Kullborg, ska istället byggas ut. Så detta innebär att alla familjer som har barn i närheten av snigeln och Norrtulls förskola istället lär behöva köra barnen till bil, till andra sidan stan istället för att kunna gå/cykla och lämna barn. Detta ökar ju bara trafiken i Söderköping.
- Som direkt granne till nybygget skulle vi vilja se en plan för vad som ersätts för skador på våra egendomar. Vi antar att de nya allt för stora 6-våningshusen kommer behöva pålas ner i sjöbotten som denna delen av Söderköping faktiskt är. Med varje pålning lär vårt hus som har 200+ år på nacken sjunka och få försättningsskador. VAR ÄR VÅRT SKYDD SOM INVÅNARE I SÖDERKÖPING? Ska vi ta ur egen ficka för att betala skador som ni kommer orsaka på vår egendom? Det blir ju samma sak som att vi lika gärna skulle betala för bygget. Vi vill se en plan för detta.
- Kanske är inte skadorna som 6-våningshus värda besväret. Vad sägs om 2- eller 3-våningshus? Det kommer absolut smälta in bättre i omgivningen och invånarna i Söderköping lär godkänna detta och känna sig mycket mer nöjda med detta.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell

påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 92

Såg en A4 kring den nya detaljplanen för Söderköping. Vi har 3 barn på Bergaskolen och har idag svårigheter med att lämna barnen där på morgonen med all trafik vid Gelia vårdcentral. Om vi skall bygga ut söderköping så finns det många områden runt söderköping som skall byggas ut först innan detta nya område kan byggas. Att ha tung bygg-trafik så nära skolen ser jag inte som en möjliighet så länge man använder Berga skolen som en skola och har barn där dagtid som är samma tid som barnen går i

skolan. Det enda sättet som skulle möjligöra att exploatera området som gäller för SBF-2016-1422 är att det finns en infrastruktur som går en annan väg till området och inte genom Söderköping genom Ågatan för här skall vi inte ha tung trafik som krävs för att bygga detta nya område. Att sedan vill jag säga att den trafikturedning som är gjord 2017 inte tar hänsyn till Bergaskolan som är i drift nu eller vårdsentralen som drar till sig trafik idag, så man kan inte ta hänsyn till denna trafikturedning utan behöver göra en ny utifrån dagens förutsättningar. Min röst är att detta områda inte kan exploateras innan ny infrastuktur för tung byggtrafik finns på plats som inte sätter barnen på Bergaskolen i någon som helst risk och omöjliggör hämtning och lämning av barn på Bergaskolan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med

undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en

provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 93

Såg en A4 kring den nya detaljplanen för Söderköping. Vi har 3 barn på Bergaskolen och har idag svårigheter med att lämna barnen där på morgonen med all trafik vid Gelia vårdcentral. Om vi skall bygga ut söderköping så finns det många områden runt söderköping som skall byggas ut först innan detta nya område kan byggas. Att ha tung bygg-trafik så nära skolen ser jag inte som en möjliighet så länge man använder Berga skolen som en skola och har barn där dagtid som är samma tid som barnen går i skolan. Det enda sättet som skulle möjligöra att exploatera området som gäller för SBF-2016-1422 är att det finns en infrastruktur som går en annan väg till området och inte genom Söderköping genom Ågatan för här skall vi inte ha tung trafik som krävs för att bygga detta nya område. Att sedan vill jag säga att den trafikturedning som är gjord 2017 inte tar hänsyn till Bergaskolan som är i drift nu eller vårdsentralen som drar till sig trafik idag, så man kan inte ta hänsyn till denna trafikturedning utan behöver göra en ny utifrån dagens förutsättningar. Min röst är att detta områda inte kan exploateras innan ny infrastuktur för tung byggtrafik finns på plats som inte sätter barnen på Bergaskolen i någon som helst risk och omöjliggör hämtning och lämning av barn på Bergaskolan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 94

Jag ser med djup oro på planerna att bygga 300 nya lägenheter fördelade på 3, 4, 5 och 6-våningshus på marken mellan Göta Kanal och Storån, längs Skepparevägen vid gamla reningsverket och trädgårdsmästeriet. Det finns många faktorer varför jag tycker det är olämpligt och rentav skadligt att genomföra detta projekt.
1. Trafiksituationen i stan är redan problematisk med smala gator och smala- eller obefintliga trottoarer, brist på cykelvägar, tät trafik och parkeringsplatser som inte räcker till alla bilister som vill stanna till i stan av olika anledningar. Särskilt märkbart och kaotiskt brukar vara under turistsäsongen då Söderköping invaderas massvis av olika trafikanter. Det är svårt att hitta en parkeringsplats och det märks irritation. Det finns inte tillräckligt plats att parkera ens vid vårdcentral för de mest behövande! Trafiken till skolan gör saken inte bättre. Att bygga 300 lägenheter till i innerstan innebär en säker ökning av bil antalet mellan 300 till kanske det dubbla. Hur kommer innerstan att kunna hantera all denna trafik? Det kommer säkerligen påverka säkerheten för alla trafikanter ännu mera. Hur är det tänkt att dirigera trafiken? Den smala bron över ån är redan för liten och trafikfarlig. Man är glad om man inte krockar med en mötande bil på bron. Förutom brist på parkeringsplatser är avsaknad på vändplatser och dylikt. Det är trångt överallt och backande bilar med gående rakt på vägarna.
2. Det är väl känd att det finns sättningsskador på byggnader, hus och gator i Söderköping. Klarar marken så tunga, stora våningshus? Det märks att sättningarna ökar i samband med tung trafik, det sker redan med olika varuleveranser, sopbilar mm. Transporter med tunga fordon kommer med all säkerhet att förvärva situationen ytterligare. Ingen vill drabbas av skador. Vi vill inte ha mer skador. Vem kommer att ta ansvar och stå för ev. reparationskostnader?
3. Söderköping är en omtyckt liten stad med medeltida anda och charm. Stora, grova våningshus i hjärtat av staden passar helt enkelt inte in i omgivande miljön och kommer att förstöra bilden av den ”sagolika Söderköping”. Varför inte bygga mindre hus/ villor som smälter fint med befintlig bebyggelse?
4. Riv reningsverket och sanera marken för att bebygga den med småhus, istället att använda marken till någon sorts soptipp med ”vemvetvadsomfinnsdär”. Istället för fin och vacker miljö har Söderköpings kommun en ”naturförstörelse” att visa för invånare och turistmassorna.
5. De flesta städer bygger lägenheterna på utkanterna av staden och utvecklar staden utåt. Jag kan se flera fördelar med det alternativet för många, men att proppa centrum av staden

med så många lägenheter? Var är vinsten? För vem?

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt

utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion.

Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 95

Med anledning av planerna på nybyggnation av inte så smickrande fastighetstyper vid reningsverket/trädgårdsmästeriet. Vill vi väldigt gärna framföra några synpunkter.
Det är inte värdigt Söderköping, att exploatera och göra avkall på den natursköna miljö som omger Tegelhusslussen!
Området är en naturlig avslutning av tätorten där villor glesas ut och övergår i lummig natur. Det är dessutom ett område som är mycket uppskattat att gå promenader i, både för turistande men framförallt för oss invånare. Att där föra upp den typ av byggnader som planen gör gällande, är givetvis helt befängt, och inte direkt en ynnest mot oss som bor i Söderköping. Att det dessutom skulle komma att bli "skyltfönstret" in i staden, öster ifrån längs kanalen, borde få även den mest ointresserade byråkraten att höja på ögonbrynen. Gissningsvis skulle det kunna låta såhär på en tyskflaggad båt som glider in i staden. " Åh Die dummen Schweden" Vidare borde det rimligtvis finnas betydligt enklare platser att bygga den föreslagna hustypen på, än på en instabil mark mellan två vattendrag. Ur ett byggnadstekniskt perspektiv går det givetvis att göra åtgärder och förstärka mark som planeras bebbygas. Men varför skulle man vilja göra detjobbet, när det finns andra platser att bygga på, där man inte behöver göra samma insatser. Vad är incitamentet till att ta stora risker, istället för mindre risker, byggnadstekniskt. Även en lekman inom professionen stadsplanering, förstår att stadsexpansion bör göras i närheten av bra trafiklogistiska förutsättningar. Alltså där det finns större vägar i nära anslutning. Det gör det ju inte direkt vid Skepparevägen. Redan idag är det ett elände, framförallt sommartid att färdas i bil över Rådhustorget. Gatan längs ån bort mot Geria är väldigt smal, med näst intill obefintliga små trottoarer bitvis. Att öka trafikflödet på den gatan, kan inte någon tänkande människa, anse vara berättigat, ur något avseende. Och alternativet att åka Nybrogatan, och korsa Skönbergatan, över den trånga bron, med skymt (livsfarligt) hörn mot gångvägen precis innan bron. Kommer ju skapa stora flaskhalsar, köer, ökade utsläpp och irritation, sommar som vinter. Kommunen har ju under lång tid arbetat aktivt med att få bort trafik från stadskärnorna. Men nu är det plötsligt inget som hindrar att bosätta

kanske 200 - 300 ytterligare bilar längst ut mot tegelslussen. Som alla ska bidra till försämrade/ökade bullernivåer och utsläppsnivåer i tätorten. Det här känns som inget annat än en papperskonstruktion (eller på sin höjd en 3D printad modell), som saknar rimligt praktiskt stöd att genomföras. Och som dessutom högst troligt saknar stöd hos majoriteten av stadens invånare. Eftersom det är fler som vill värna vår stad, än det är, som vill stympa den.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till

”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om

avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse ”Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter”, i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 96

Att bygga:
· upp till 300 lägenheter
· i upp till sex våningar höga hus
· och en parkeringsplats för ca 250 bilar
· i miljön mellan Göta kanal och Storån
· med Ågatan som enda tillfartsväg
är ett helt orimligt förslag.
Trafiksituationen på Ågatan/Skepparvägen med passage förbi Geria och Bergaskolan klarar inte detta under några omständigheter.
Miljön vid Göta kanal och Storån blir förstörd för all framtid av både den illa anpassade bebyggelsens storlek såväl som den gigantiska parkeringsytan.
Attraktivitet och nya bostäder är bra för Söderköpings tillväxt, men det är ännu viktigare med attraktivitet och bra bostäder för de som redan bor och besöker Söderköping.
Det här förslaget saknar helt konsekvensanalys och ska därför dras tillbaka för en radikal omarbetning till en skala och utformning av byggnation som bevarar och stärker Söderköpings kvaliteter istället för att trasa sönder dem.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför

parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 97

Att ta del av detaljplanen för Söderköping 2:36 m fl, är tuff läsning som väcker förvåning, sorg, frustration - och många, många frågetecken! Hur är det möjligt att en sådan plan ens kommit till? Att ta del, innebär också att bli berörd av ”Skeppsmätarens sekelskiftesgård i Söderköping”! Gården som trollades bort i detaljplanen, på fastigheten som emellanåt har ett nummer men ingen vidare benämning - som sina grannar. Just därför, väcker den ett hopp mitt i övrig läsning! Blotta tanken på att den troget vårblommande platsen, i folkmun kallad Edet, måste få upprättelse, gör att det ljusnar. Det är ju den som skulle kunna bli strandvandrarnas vackra och självklara passage mellan Storån - Skepparevägen och vidare mot Göta Kanal! Inget strandskydd i världen ska förhandlas bort, på 2:68. DET tror jag är av betydande intresse för allmänheten. Lämnar nedanstående reflektioner och synpunkter, med förhoppning att vi får uppleva en omstart på detaljplanearbetet för ”Trädgårdsmästeriet m fl”, som bättre stämmer överens med verkligheten och allmänhetens intresse! Vad gäller frågorna som dyker upp, ser jag fram emot återkoppling.
I planen pratas mycket om stadsmässighet. Finner ingen som helst logik i påståenden om att planområdet ligger centralt och förlänger stadskärnan, eller att planen ger ”goda förutsättningar att tillföra stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturan längs Skepparevägen och Storån.”
För - ska vi vara ärliga, har ju stadskärnan ebbat ut redan vid den numera ökända, ”Geriahörnan” och flaskhalsen utanför återupplivad Bergaskola. Där möter innerstaden sin utkant, för att övergå i odlad åkermark och park, liksom i stilla villabebyggelse av skiftande årgång, med åtminstone ett sekels spännvidd. Lågmält, har Skepparevägen tagit vid, eskorterad av Göta kanal och Storån, för att maka sig ner mot sin slutdestination någonstans innanTegelbrukets sluss: ”Här slutar allmän väg”. Där börjar vandrarens och cyklistens frihet på allvar. Liksom långfärdsskridskoåkarens, om vintern. Undrar vad själva poängen är, med att ”tillföra stadsmässighet till området”? Eller ”förlänga stadskärnan”? Skepparevägen har då, den sista biten efter omsorgsfullt uppodlade kolonilotter, passerat ett nedlagt avloppsreningsverk med stora hål i nätstaketet, ett stort stycke hemlig natur bakom parad av vuxna träd, samt en delvis inhägnad deponi. Vad hände utmed Skepparevägen efter kolonilotternas gemyt? Det blev värre och värre för varje år…
Pinsamt värre, eftersom Söderköpings kommun äger två av fastigheterna, den tredje varit privatägd sedan länge. Tala om att, som det står i planförslaget, ”området bedöms ha en avhållande verkan på närområdet”!! Men alla vi stadsbor, som ändå regelbundet uppehåller oss i området för att njuta promenader och omgivande natur, vet ju att det inte hade

behövt bli så. Vi har reagerat så länge på förfallet. Vad är förresten orsaken till att koloniområdet ingick i planområdet till en början, men inte nu? Visst behöver området med de tre vitt skilda fastigheterna, rustas till trivsamhet och bli vad det är ämnat för - en småstads mynning mot landsbygden. Här, med sina unika och speciella förhållanden som ett riksintresse och historiskt byggnadsverk, två parallella vattendrag med strandskydd, varav ett med rik biologisk mångfald, samt befintliga byggnader med rik kulturhistoria inom sjöfarten. Därför är inte den föreslagna detaljplaneändringen aktuell här! Med stigande förvåning, kan man ta del av påståenden och försök till förklaringar som avlöser varandra i detaljplanen - om det självklara i att kunna bygga stort och mycket i en, typ, säckstation. Alltför många ”hittepå” för att vara trovärdiga och som medfört starka reaktioner, även över konsekvenserna som följer för hela Söderköpings verkliga innerstad. Som exempel, en ohållbar trafiksituation. Det aktuella förslaget till detaljplaneändring är utan rim och reson av många anledningar och frågetecknen hopar sig även kring alla de ändringar som gjorts sedan startpromemorian 2016-09-23, som föraviserade klartecken att påbörja planeringen: ”…den nya bebyggelsen ska utformas med ett högsta våningstal på tre våningar som ett led i värnandet av områdets karaktär…”
Jämför man ambitionerna med planområdet 2016 och 2022, är även de, vitt skilda åt. Vad hände? Det har också varit förändringar på annat håll under tiden: Göta Kanal 2.0 har haft sitt förlopp med omfattande och påkostad renovering, sträcka för sträcka. I oktober 2020, hade turen kommit till sträckan mellan Tegelbruket och Söderköpings sluss, som under ett halvår, genom en gigantisk arbetsinsats, fick nytt erosionsskydd i form av strandskoning och då kanalens ursprungliga profil återställdes.
Har man i planförslaget tagit hänsyn till nämnda renovering, då bl a parkeringsytor skall anläggas vid kanalbanken? Vad är anledningen till att ytterligare åkermark nära kanalbanken, lagts till planområdet efter den första presentationen hösten 2022?
Att notera i den arkeologiska undersökningen, utförd 2018 på planområdet, är att det på fastigheten ”trädgårdsmästeriet” markeras dumpmassor som medfört begränsningar i undersökningen. Det undersökta planområdet innefattar heller inte den del av åkermarken intill Göta Kanal, som lagts till i senaste förslaget. Kommer ny arkeologisk undersökning att göras? Den arkeologiska undersökningen berättar om fastigheten 2:68, som ingår i planområdet. Om gården, husgrunden, odlingslagren… Det var skeppsmätaren Carl Gustav Viggander som bodde där, omkring 1910. Nu bedöms platsen ”som övrig kulturhistorisk lämning”. Vad är orsaken till att Söderköpings kommun valt att låta den vårblommande fastigheten växa igen, för att bli den mark man i detaljplaneförslaget kallar för hemfridszon till de båda intilliggande fastigheterna - grannarna f d trädgårdsmästeriet och f d avloppsreningsverket? Vad menas med att ”den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad”? Varför har inte allemansrätten inträtt på alla dessa år, då tomten/fastigheten varit obebodd? Låt oss få rusta och röja skeppsmätarens gårdsplan och odlingsmark till ett välskött, inbjudande och trivsamt naturområde! Inte behöver vi söderköpingsbor en ändrad detaljplan med höghusbebyggelse och siktlinjer för att kunna njuta 2:68! Så var det den gamla handelsträdgården intill, 2:42. Med all sannolikhet, köptes inte handelsträdgården vid senaste affären, i syfte att fortsätta odla i då befintliga växthus, eller för att återuppta blomstringstiden som varit i verksamheten tidigare. När trädgårdsmästarfamiljen som byggde växthus på fastigheten på 1970-talet, för att driva trädgårdsmästeri, var det ”på riktigt”! Fastigheten ”trädgårdsmästeriet” har ej använts för det ursprungliga ändamålet sedan den såldes till nuvarande fastighetsägare.
I planen motiveras varför man avser att upphäva strandskyddet för området, att det är av betydande intresse för allmänheten och man menar att ”området redan har tagits i anspråk”. Stämmer det för samtliga fastigheter som är inblandade i planändringen - även 2:42? När jag försöker sammanfatta reflektioner och synpunkter, kommer jag fram till att

det aktuella förslaget på detaljplaneändring är ett förargligt och förfärligt misstag - även ett hån mot slussområdet vid Tegelbruket! Denna vår stads fina utpost mot sista sträckan av Göta Kanal innan öppet vatten, likväl inlopp och första slussning, när man som kanalfarare har ca 1 km kvar till Söderköpings stadskärna. Inte behöver vi en ändrad detaljplan för att kunna njuta området här…Trädgårdsmästeriet, som väl är pudelns kärna, lämpar sig för ett välplanerat småhusområde, som arkitektoniskt knyts an till det anrika slussområdet och redan befintlig bebyggelse: Tegelbrukets slussbostad och de kulturhistoriskt värdefulla Lidovillorna. Här har också byggts båtar i Palmgrens varv och närheten till båtvarvet tvärs över Storån, som kan bli en ”pendang”, är en tillgång. Tillsammans med riksintresset och byggnadsverket Göta Kanal, kommer Skepparevägen på så vis att mynna i ett för Söderköping nytt, uppsnyggat och lågmält område som förstärker stadens kanalhistoria. Till gagn för stadsbor, tillresande från när och fjärran och grannar. DET kan man kalla hänsyn till ”intilliggande bebyggelse”! …och strandskyddet får vara ifred! Söderköpings kommun använder ju gärna Astrid Lindgrens fina Madick i sin marknadsföring för den lilla trivsamma småstaden. Efter att ha tagit del av detaljplaneförslaget för Söderköping 2:36 m.fl., om den lilla stadens påstådda utveckling vid vägs ände i öster - eller snarare avveckling – kan jag inte annat än stämma in i klagosången hos Anton Svensson i Katthult, när han blir riktigt, riktigt upprörd: ”Vanvittesaffärer”!!!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot

naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka

delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett

kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 98

Förslaget beskrevs vid samrådsmöte 2023-01-21 och i utsända handlingar från Samhällsbyggnadsnämnden dessförinnan.
Mina synpunkter är följande:
Förslaget beaktar inte Strandskyddslagens grundprincip att mark 100 meter från vattendrag, sjöar och kuster skall skyddas från bebyggelse både 100 meter in mot land och 100 meter ut frånstrandlinjen räknat. Principen omfattar Göta Kanal. Hela planområdet ligger inom strandskyddat område.
Strandskyddet i nu gällande version syftar enligt förarbetena till att förstärka strandskyddet i städer och tätbebyggda områden och att minska något på skyddet ”i områden med lågt bebyggelsetryck”. (Proposition 2021/22 :168)

Att, som i detta detaljplaneförslag, minska strandskyddet i tätbebyggda områden går tvärt emot avsikten med regleringen. Undantag kan göras till exempel vid stora behov av att bostäder byggs men då bara om dessa bostäder inte kan byggas på någon annan plats i staden. Så är inte fallet beträffande Söderköping.
Detaljplaneförslaget presenterar inte vad som föranleder undantag från strandskyddsprincipen. Ingen analys finns i detalj. Samhällsbyggnadsnämnden måste analysera och beskriva varför strandskyddslagen kan åsidosättas i detta fall – inte bara som i förslaget deklarera att ”strandskyddet skall avskaffas”. Denna brist i förslaget är så allvarlig att det ensamt räcker för att detaljplaneförslaget ej bör antas.
Förslaget är framlagt med en trafikanalys från 2017 trots att en skola tillkommit i närområdet efter det, att sjukvårdsverksamhet i närområdet behöver säkrade passager och kommunal förvaltning flyttats till området de senaste åren. Boende i området beskriver redan innan den planerade bebyggelsen trängsel och brist på verksamhetsnära parkeringsmöjligheter.
Trafikanalysen är otillräcklig i sin beskrivning av den nya genomfartstrafik som kommer att gälla i hela den centrala staden särskilt Skepparvägen, Ågatan, Nybrogatan (med en smal äldre bro) och Ramundertorgets närmiljö.
En färsk och aktuell trafikanalys måste ingå i förslagets underlag innan det duger som beslutsunderlag.
Att bygga 150 eller 300 lägenheter i detta planområde kräver, som jag ser det, en bro över Storån och att trafiken leds utanför den centrala staden. Detta bör i så fall ingå i detaljplanens område och brokostnaderna delvis betalas av byggaren som är den som har störst ekonomiskt intresse av att detta byggprojekt fullföljs. Enligt min uppfattning finns möjligheter att bygga bostäder på andra ställen, till exempel i Albogaområdet som redan har en godkänd detaljplan.
Den geotekniska undersökningen sammanfattad av Ramboll, Karlstad 2022- 06-21 beträffande fastigheterna 2:42. 2:68 och 2:69 framhåller att leran på 5 -20 meter är normalkonsoliderad och att ” utförda undersökningar tyder på att det kan vara pågående sättningar i området ” och ”vid tillkommande laster skall sättningar förväntas uppstå i leran. Sättningarnas storlek och sättningstakt kan variera inom området (sid 11).
Mätningar av radon i området har inte utförts. Det finns fyllnadsmassor inom området som behöver undersökas betr radon och samma sak för tillkommaande fyllnadsmassor.” (sid 11).
Vid samrådsmötet 230121 i kommunhuset med ca 75 deltagare och ca 6 tjänstemän från SPN framförde 5 stycken närvarande med namn som berättade om sättningsskador på sina hus i samband med byggnation eller tunga transporter. Ingen hade fått ersättning från byggaren eller kommunen.
Pålning av nya hus ger, med stadens dåliga grundförutsättningar, ingen trygghet att sättningar inte kan ske på många ställen och om grundvattennivåerna tillåts variera. Risken för sättningar är enl Rambolls undersökning, störst i gränsen mellan pålade fastigheter och fastigheter nära dem. I det perspektivet kan de höga och därmed tunga husen som planeras ge stora sättningsrisker i närmiljön.
Min uppfattning är att huskroppar på mer än 2 våningar inte skall komma i fråga inom detta område för att minska sättningsrisken.
Översvämningsrisken i området Trädgårdsmästeriet måste beaktas vilket visas i Tyrens Dagvattenutredning, slutrapport 20181130. Där beskrivs ett 120% ökat vattenflöde i området efter ett sk 10-årsregn inklusive klimatfaktor inräknad. Där illustreras också i figur 7 sidan 11 översvämningsrisken efter ett sk 100-årsregn med 30 - 50 cm översvämning norr om Göta Kanal utmed hela det nu aktuella detaljplaneområdet och längst Storån utmed planområdet.

En ny lag från 2022 kräver att kommuner gör översvämningsplaner from 230101. En Översvämningsplan bör definitivt vara klar med beräkningar, risker och föreslagna åtgärder innan det område som nu kallas Trädgårdsmästeriet får en detaljplan fastslagen. Att anta detaljplan här innan översvämningsplan finns är helt fel anser jag för detta översvämningshotade område. Dessutom finns risk att havsytehöjningen går snabbare än vad som beräknats hittills och att översvämningsrisken ökar ytterligare.
Sist men inte minst: Söderköpings kulturhistoria kräver en kraftigt förbättrad stadsplanering. Det liggande förslaget, där båtfarare på Världsarvet Göta Kanal som kommer från öster välkomnas till Söderköping, med en rad av tätt placerade 6-våningshus med 26 m höjd nära kanalen är ett osannorlikt dåligt planförslag. Det är verkligen ett klavertramp i gestaltning av en historiskt viktig och vacker miljö! Och ett förslösande av stadens resurser både som livsmiljö och turistort.
Detaljplaneförslaget bör enligt min mening dras tillbaka pga bland annat de brister jag här påtalat alternativt avslås

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark.

Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från

pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Privatperson 99

Angående förslag till ny detaljplan avseende reningsverket/gamla trädgårdsmästeriet.
Vi undertecknade boende i Söderköping, ansluter oss till bifogad skrivelse från Boende på Ågatan/Skepparvägen. Även i insändare och artiklar i NT av söderköpingsbor (som Xxxxx) har framförts tänkvärda synpunkter.
Vi anser att kommunen måste ta hänsyn till den närmiljö och de kulturvärden som hotas av föreliggande plan och förändra denna i enlighet med bifogad handling.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detaljplanens syfte är att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde och genom bostadsutveckling bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad.

Planförslaget innebär att cirka 200 lägenheter möjliggörs och byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Förslaget möjliggör även en utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen 2015, där aktuellt planområde anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt 1-5 år. Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad, som ett område lämpligt för ny bostadsbebyggelse med funktionsblandning på kort sikt.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet har efter samrådet minskats i såväl omfattning som i byggnadshöjd, från 300 lägenheter till 200 lägenheter samtidigt som den totala bruttoarean har minskats från 29 000 kvm till 16 000 kvm. Vidare har den föreslagna bebyggelsen minskats från tre till sex våningar (nockhöjd 17 - 26 meter) till tre till fem våningar (nockhöjd 17 - 23 meter).

Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och nya illustrationer av tänkt bebyggelsesutformning har tagits fram. Även sol- och skuggstudien har reviderats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till fem våningar. De nya kvarteren öppnar sig med södervända gårdar mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan i Söderköping. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark, Storån och Villa Lido i öster. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark. Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik. Förtydligande av gård och kvarter sker genom att minst två byggnadsvolymer i varje kvarter länkas samman av pergolaliknande portiker eller låga skärmtak. Bilfritt kring bostäder med undantag för tillgängliga platser. Gröna ytor och gröna gårdar prioriteras. Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren. Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till ”grön oas” med promenadstråk. Det artikuleras och ges en tydlig vattenspegel med spång och bro som förbinder kvarter två och tre. Befintlig växtlighet kompletteras med likvärdig som ingår i floran både vad gäller vatten-, strand- och markvegetation.

Planförslaget har efter samrådet reviderats avseende föreslaget parkeringsområde mellan Skepparevägen och Göta kanal. Parkeringsområdet utgår ur planförslaget, som ett led i att visa respekt för allén längs dragvägen invid Göta kanal samt värna om riksintresset för kulturmiljövården, Göta kanal (E 9). Markparkering kommer istället integreras i bebyggelsekvarteret söder om Skepparevägen.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet tillförts en tydligare motivering till varför planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för Söderköpings stad, E66, vilka aspekter som har

beaktats och åtgärder för att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Riksintresset Söderköpings stad ska värnas genom införande av planbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare har en hög ambition eftersträvats gällande utformningsbestämmelser där fasad ska vara av puts, trä eller tegel samtidigt som fasadelement med synliga skarvar inte tillåts. Tak ska vara utformade som sadeltak. Dessa planbestämmelser syftar till att mildra en eventuell påverkan på kulturmiljöernas befintliga värden inom och i anslutning till planområdet.

Även placering och utformning av den nya bebyggelsen har reglerats för större anpassning till landskapsbilden, där högre bebyggelse tillåts utmed Skepparevägen som ett led i att förstärka gaturummet för att därefter trappa ner mot Storån med lägre bebyggelse. Den lägre bebyggelsen mot Storån syftar till att mildra eventuell påverkan på Storåns strand och parkområdet.

Naturvärdesinventering har upprättats till planförslaget. Naturvärdesinventeringen har förutom beskrivning av naturvärden inom planområdet tillförts information om ställningstagande avseende eventuell påverkan på Natura 2000-området Ramunderberget samt beskrivning av eventuella invasiva arter inom planområdet.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning samt en förenklad riskbedömning inom respektive fastighet, delar av Söderköping 2:68 (Reningsverket), Söderköping 2:69 och Söderköping 2:42 (Trädgårdsmästeriet) har utförts efter samråd. Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har tillförts information från markundersökningarna och riskbedömningarna. Inför kommande kompletterande provtagningar kommer en provtagningsplan att upprättas och kommuniceras med berörd tillsynsmyndighet. Inför bebyggelse och åtgärder inom planområdet kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Inför kommande avhjälpandeåtgärder kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras samt hur masshanteringen kommer att ske då halter över KM påträffats inom området. Anmälan kommer lämnas in till berörd tillsynsmyndighet för bemötande. Söderköping kommun bedömer samtliga tre fastigheter tillräckligt utredda för att kunna bedöma markens lämplighet förutsatt att samtliga föreslagna utredningar/åtgärder vidtas. På plankartan har införts planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.

Gällande översvämningsrisker vid höjda flöden i Storån och Tvärån har information tillförts dagvattenutredning samt planbeskrivning. Söderköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan i vilken säkerheten vid

Viggebydammen och dess påverkan på eventuella översvämningsrisker inom Söderköpings tätort kommer att hanteras.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om att beräkningar har utgått från klimatanpassat 100-årsregn.

Planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan har efter samrådet kompletterats med information om och motivering för gällande vilka delar av planområdet som kan betraktas som ianspråktagna enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken.

Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå för huvudbyggnader på +2,7 meter (RH2000) har införts på plankartan och ersätter tidigare planbestämmelse "Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till + 2,7 meter", i enlighet med rekommendation från länsstyrelsen.

Revidering av de geotekniska handlingarna har genomförts efter samrådet utifrån länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Se svar vid SGI:s yttrande. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik har reviderats 2024-02-09 och PM Geoteknik har reviderats 2024-12-13. Planbestämmelse rörande geotekniska utredningar utgår ur planförslaget.

Vid arbeten med pålning, schakt och fyllning finns risk för omgivningspåverkan. En riskanalys ska upprättas innan arbeten påbörjas med identifiering av kontrollobjekt och framtagande av riktvärden för vibrationer och buller. För rörelser och påverkan på stabilitetsförhållanden ska ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott bibehålls samt att inga skador uppstår på närliggande objekt. I detaljprojektering bör prognoser tas fram på förväntade rörelser från pålningsarbeten samt en rekommenderad pålordning för att minimera omgivningspåverkan. Som ett riktmärke kan viss påverkan förväntas inom en pållängd från pålområdet. Detta skulle i aktuellt fall innebära ett influensområde på ca 20 till 30 meter från pålområdet.

Ny trafikutredning för området har utförts (Sweco, 2025-11-07). En slutsats i trafikutredningen är att kapacitetsmässigt bedöms inga åtgärder krävas i det befintliga vägnätet. .

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreationsvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området. I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt. Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer. Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Bygg någon annanstans.
- Bebyggelsen är för hög.
- Ytterligare riskutredning om sättningar/utökade geotekniska utredningar.
- Förändringar på andra platser som inte ingår i planområdets geografiska avgränsning.
- Utredning om broövergång Storån.
- Utredning om fastighetsvärderingar.
- Utökad bullerutredning.

Medverkande

Martin Larsheim
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef