



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande

Granskning av planförslaget ägde rum 2020-05-04 – 2020-05-27. Under granskningstiden inkom tio yttranden varav två från myndigheter och remissinstanser.

Synpunkter från privatpersoner och sakägare redogörs för och bemöts i granskningsutlåtandet.

Remissinstans	Synpunkter	Inkom
Länsstyrelsen	Inga synpunkter	2020-05-19
Lantmäteriet	Inga synpunkter	2020-05-19

Fastighetsägare och Privatpersoner	Inkom
Privatperson 1	2020-05-18
Sakägare 1	2020-05-22
Sakägare 2	2020-05-22
Sakägare 3,4,5,6 (gemensamt yttrande)	2020-05-26
Privatperson 2	2020-05-27
Privatperson 3, 4 (gemensamt yttrande)	2020-05-27
Privatperson 5	2020-05-27

Organisationer	Inkom
Naturskyddsföreningen	2020-05-26

Synpunkter från remissinstanser

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

”Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.”

Kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

”Inga synpunkter på planförslaget.”

Kommentar:

Noteras.

Synpunkter från fastighetsägare och privatpersoner

Privatperson 1

”Som söderköpingsbo är jag berörd av och vill lämna synpunkter på hur detaljplanen skulle påverka stads-/landskapsbilden och hållbarheten i det blågröna stråket mellan Brunnen och Tegelbruket.

Kvarteret Vimman lämpar sig för måttfull bebyggelse (max 2 våningar) med därtill anpassad trädgårdsyta. Detta skulle harmoniera med villaträdgårdsmiljöer på ömse sidor om ån och stadsbild/vyer längs det blågröna stråket samt vara en naturlig fortsättning på parkmiljön i Brunnsparken - vår enda stadspark.

Tidigare planprocess har visat att det finns ett brett och starkt engagemang bland medborgarna i frågan kring hur bebyggelsen skulle påverka området. Därför är det olyckligt att förutsättningarna för granskning nu brister i två väsentliga avseenden. Därför bör tillfälle för ny granskning ges när dessa förutsättningar finns.

1) Granskningsperioden 2020-05-04 – 2020-05-27 under pågående pandemi förhindrar många att besöka utställningarna till följd av gällande myndighetsbeslut. Även andra kan förväntas avstå från att besöka utställningarna. Detta kompenseras inte av information på hemsidan.

2) Inverkan på stads-/landskapsbilden i detta kärnområde av det blågröna stråket belyses inte. Detta borde ha skett i form av dels visualisering dels redovisning av vilka avvägningar, som gjorts mellan olika mål enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP).

Ny E22-sträckning ger möjligheter att ytterligare stärka stadens ”blågröna profil”. Läget vid det ”blågröna stråket” tillsammans med kulturarvet har gjort Söderköping till ett unikt besöksmål. Från den utgångspunkten är det strategiskt viktigt bland annat att utveckla parkkaraktären i stråket. Omvänt skulle en kraftig exploatering av det slag som nu föreslås innebära ett alltför stort ingrepp. Båtfarare på kanalen och ån, flanörer längs vattendragen, besökare av stadens höjder, närboende ... ja för alla skulle vyerna för all framtid förändras. Man skulle äventyra en viktig del av det som gjort staden unik och ”såga av den gren man sitter på”!

Stråket har stora natur- och kulturvärden och berör riksintressena Göta kanal och Söderköpings Brunn samt naturreservatet Ramunder. Storån har en rik farleds- och hamnhistoria och har haft avgörande betydelse för stadens tillkomst och utveckling. Brunnen har, inte minst under sin flerhundraåriga kurortstid, nyttjat hela området i friluftaktiviteter. I dag är det ett viktigt rekreationsområde för såväl invånare som besökare, som rör sig på och längs de båda vattenlederna.

FÖP beskriver förtjänstfullt dessa värden och identifierar viktiga besöksmagneter att förädla. En grön strukturplan (antas ge restriktioner för

exploateringsbeslut i området) skall tas fram, men har inte påbörjats. Nu uppges att i stället en blå (!) strukturplan skall tas fram men inte när och vad den skall omfatta. Hur och om mål för ATTRAKTIVITET ("Rumslig kvalitet"), HÅLLBARHET och TILLVÄXT enligt FÖP avvägts framgår inte. Plandokumentet hänvisar endast till att den nu aktuella tomten i FÖP markerats som "utbyggnadsområde inom 5 år".

Bedömningar av inverkan på stadsbild inskränks i detaljplanen till ett snävt område i Eriksvik. Man rättfärdigar byggnadernas storlek med att de skulle tillföra ökad "stadsmässighet" vid åstranden som förlängning av befintlig flerbostadsbebyggelse i Eriksvik. Detta står i motsats till helhetstänkande avseende utveckling av stads-/landskapsbilden för hela det berörda området på ömse sidor om ån! Föreslagen byggnation skulle ifråga om höjd, volym och begränsade grönytor utgöra ett alltför dominant inslag. Friytor för lek och utevistelse i relation till bostadsyta tillgodoses inte. Det stora antalet lägenheter skulle även drabba området i form av ökad trafikbelastning och parkeringsbehov.

Tveklöst finns ett behov av strandskydd i detta känsliga område. Ingenting tyder på att detta behov skulle ha minskat efter Mark- och Miljödombstolens tidigare avgörande.

Utifrån ovanstående föreslår jag att

- 1) Detaljplanen förändras till inriktning på måttfull bebyggelse enligt inledande synpunkter.
- 2) En plan för långsiktig utveckling av det blågröna stråket tas fram med stöd av landskapsarkitekt. Planen bör vara underlag vid varje exploateringsbeslut i området.
- 3) En trädplan tas fram för återskapa önskvärd grönska längs åns stränder – en viktig del i att utveckla hållbarheten i stadsmiljön."

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samballsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Granskningsperioden 2020-05-04 – 2020-05-27 är i enlighet med plan- och bygglagen som föreskriver minst tre veckors granskningstid vid utökat planförfarande.

Planförslaget är förenligt med Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-20 § 63, och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt.

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Samballsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten

under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadsbus i upp till två våningar som flerbostadsbus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadsbusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Gällande friyta så anger plan- och bygglagen att friyta för lek och rekreation ska finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Väster om kv. Vimman är beläget en tennishana. Närheten till Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek och rekreation. Med ett lägre parkeringstal än en parkering per lägenhet skapas friytor för lek och rekreation inom planområdet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Det innebär vidare att ca 150 kvm inom planområdet kan anordnas för friytor inrymmandes lek och rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § 1 Miljöbalken "området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadsbusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utomhusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var husens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadsbus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Gällande plan för blågröna stråket och trädplan bedöms inte dessa aspekter kunna behandlas inom ramen för föreliggande planarbete.

Sakägare 1

”Tre hus med 14 meters nockhöjd med planerat 50 lägenheter strider mot tankarna i beskrivningen att inte avvika i för hög grad mot omgivande bebyggelse. Det finns inga intilliggande hus som är mer än 2 våningar höga och där nockhöjden är ca 8 meter vare sig på Viggebyvägens södra sida eller på andra sidan ån, längs Skepparevägen. Att anföra att ett hus ca 200 meter från den planerade byggnationen med uppgiven nockhöjd på 14 meter är i närområdet anser jag vara att glida på sanningen.

Begreppet Trädgårdsstaden passar väl på Eriksviksområdet. Tre 4 våningshus med 50 lägenheter bryter kraftigt mot omgivande bebyggelse och strider mot intentionerna i den givna planbeskrivningen.

Upphävandet av strandskyddet (100 meters gräns) har redan prövats i domstol och torde gälla även med de nya planerna.

Förslag: lämna denna plan och återuppta de ursprungliga planerna på 2 våningsradhus placerade på de nu rivna vimmanhusens grunder längs Viggebyvägen.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun anser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter

utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var busens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadsbus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radbusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söktes och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har

sambällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Sakägare 2

”Jag anser fortfarande att ett byggande där huskropparna är 14 meter höga inte passar in i miljön. Tomten är inte tillräckligt stor samt att det utgör en stor miljöpåverkan.

Jag anser att riskerna med byggandet inte har utretts tillräckligt. När Vimman byggdes konstaterades det att markförhållandena inte var lämpade för högre fastigheter än det som då byggdes. Vad har ändrats sedan dess som skulle kunna säkerställa att man idag kan bygga högre hus än vad som då ansågs godkänt? Kvarteret Vimman lämpar sig mer för bebyggelse med max 2 våningar, med därtill anpassad trädgårdsyta.

Man har inte heller nu tagit hänsyn till lagens krav på friytor och hemfridszon.

Dessutom görs inskränkningar på strandskyddet.

Min fastighet samt andras riskerar sättningsskador vilket kan ge ekonomiska konsekvenser, samt värdeminskning på min och andras fastigheter, då fastigheterna i området står på en dålig lergrund. Jag bor på andra sidan ån och vid rivningen av Vimman kändes vibrationer både i mark och i huset, av grävskopan med larvfötter. Då jag åkte över och pratade med grävmaskinisten var han medveten om detta då flera redan hade hört av sig. Jag har även varit i kontakt med Ola på ED Bygg som även han var medveten om detta. Är det då rimligt att bygga dessa tre höga hus på denna undermåliga mark?

Varför vill man förstöra denna fina idyll med dess grönytor och promenadstråk som såväl gynnar Söderköpingsborna men också alla turister som årligen besöker våran fina stad?”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Sambällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Sambällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Sambällsbyggnadsförvaltningen bedömer att

den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

En geoteknisk utredning omfattande planområdet med närområde utfördes av Sweco Civil AB. Ny bebyggelse rekommenderas grundläggas med spetsburna pålar p.g.a. risken för skadliga sättningar. Pålarna kan förväntas nedtränga som minst till uppnådda djup vid slagsondering. Endast källarlösa byggnader rekommenderas. På plankartan är därför infört planbestämmelse som reglerar val av byggnadsteknik. Enligt det geotekniska utlåtandet ska ny bebyggelse inte placeras inom 5-10 meter från Storåns strandlinje. Planförslaget medger bebyggelse som placeras närmast 16,6 meter från Storåns strandlinje. I undersökta sektioner omfattande hela planområdet bedöms totalstabiliteten tillfredställande. Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget har placerats utanför område där markstabiliteten inte är tillfredsställande enligt genomförd geoteknisk utredning. Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget har tagit hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

En riskanalys med anseende på vibrationer ska tas fram innan byggnation sker i området.

Gällande friyta så anger plan- och bygglagen att friyta för lek och rekreation ska finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreativvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Väster om kv. Vimman är beläget en tennisbana. Närheten till Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek och rekreation. Med ett lägre parkeringstal än en parkering per lägenhet skapas friytor för lek och rekreation inom planområdet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Det innebär vidare att ca 150 kvm inom planområdet kan anordnas för friytor inrymmandes lek och rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § 1 Miljöbalken "området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser

för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var busens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadsbus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga

tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samballsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Sakägare 3, 4, 5, 6

” Allmänt om förslaget

Söderköpings kommun planerar att ändra detaljplan för att låta Söderstaden i Östergötland AB uppföra tre bostadshus med en höjd av 14 meter i Kv. Vimman, Söderköpings Brunnsspark. Enligt planförslaget möjliggörs byggandet av 50 lägenheter och kompletteringsbyggnader med plats åt 38 parkeringsplatser, lekplats och tillräckliga friytor. Marken inom planområdet ägs av exploatören, som både är totalentreprenör och framtida ägare av husen. Längden och bredden på husen är inte angivna i planbeskrivningen. Planområdet faller inom strandskyddslagen och kommunen avser att upphäva strandskyddet för planområdet; motiveringen är att som särskilt skäl åberopa Miljöbalken kap 7 18 c §, punkt 1 "Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften." Planförslaget är antaget med utökat förfarande, men antas ändå inte beröra riksintressen i planområdets närhet eller orsaka betydande miljöpåverkan. Förslaget bedöms inte heller strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Exploatering och förtätning har blivit politiska trender i många kommuner i landet; attraktiv mark säljs till exploatörer, som maximerar avkastningen på investerat kapital och bygger största möjliga antal bostäder på liten yta; småhus rivs för att ge plats åt flerfamiljshus. En stor allmänhet i hela landet har samtidigt börjat uttrycka ett starkt ogillande inför att kommuner upplåter bygglov i park- och grönområden. Kommuners hantering ger privata aktörer rätt att exploatera värdefulla och ur miljöhänsen viktiga parker. De aktuella planerna som Söderköpings kommun nu understödjer är ett sådant exempel.

Förslaget att upprätta en ny detaljplan för området betyder att ett privat intresse tillåts förtäta och styra utvecklingen av stadens stadspark, Brunnsparken. Strandskyddet upphävs och kommersiella vinstintressen får, på bekostnad av allmänna behov, förvanska den enhetliga natur- och kulturmiljön i området. Ingen hänsyn tas vare sig till riksintressen, miljöpåverkan, opinion, helhetsperspektiv eller omsorg om närboende. Allmänheten förlorar möjligheten att nyttja delar av sin traditionella stadspark och en historisk kulturmiljö slås i spillror.

Planförslaget är en av flera motstridiga och inbördes oförenliga planer sedan planprocesserna tog sin början 2009. I starten var det angeläget med ett trygghetsboende, motiverat genom närhet till övriga institutioner för äldreården och med bidrag från staten. Senare förändrades planerna till ett seniorboende för 55-plussare och därefter till ett "lyxboende" i Riksbyggens regi, med möjlighet att fritt välja upp till två balkonger. Efter en utslagsgivande dom i Mark- och miljööverdomstolen 2018 (MÖD i mål nr P

11811-18) blev ett förslag om att bygga sju höga hus och 90 parkeringsplatser i den kulturhistoriskt känsliga miljön upphävt; alternativa lokaliseringar hade inte undersökts tillräckligt. Gemensamt för alla förslagen har varit en förbluffande beredvillighet från kommunens sida att sälja ut attraktiv parkmark till privata intressen, i enveten strävan att till varje pris få till stånd en bebyggelse i Brunnsparken.

Det aktuella planförslaget, sett i ljuset av dessa historiska fakta, får sägas ha låg trovärdighet. I synnerhet efter ovannämnda domslut, som utesluter att strandskyddet upphävs för den nu aktuella tomten. Värderingen av Brunnsparken har växlat i de olika planbeskrivningarna sedan 2009, beroende på vilket resultat man önskat uppnå: ibland bedömts den sakna kulturhistoriskt värde, ibland anses parken ha stort rekreativvärde, i den senaste ska parken förlänas en "stadsmässighet". Brunnsparkens verkliga, historiska utsträckning har inte klart definierats och man har undervärderat parkens betydelse som stadspark. Förslaget visar därför en häpnadsväckande brist på respekt för stadens historia. Sakta men säkert har en kommersiell syn på hur mark hänsynslöst kan exploateras tillåtits dominera.

Att ta en avsevärt större del av Vimmantomten i anspråk för bostadsbyggande enligt planförslagets dimension anser vi vara helt förkastligt. I en gles bebyggd kommun med mindre än 15 000 invånare finns stora, outnyttjade arealer på bättre lämpade platser. Planförslaget genomförs med utökad förfarande -på grund av stor miljöpåverkan, närhet till riksintresse, strandskyddslagar, oklara geologiska förutsättningar och stort intresse från allmänheten. Projektet kunde med stora miljö-, kultur-och hållbarhets fördelar -och med stöd i lagen - förläggas till annan tomt. Detaljplaneförslaget är därför ohållbart ur ett samlat samhällsperspektiv.

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. Tomten, markförhållanden och risker vid byggandet.

På grund av tomtens begränsningar, husens storlek och placering nära strandlinjen, kommer det inte att finnas utrymme för vare sig tillräcklig strandpassage, friytor, hemfridszon, parkeringsplatser eller lekplats. Riskerna med byggandet har inte utretts tillräckligt. Utifrån allmänna kriterier i riskbedömning vid byggande på lerjordar riskerar de närliggande fastigheterna sättningsskador, hotande ekonomiska konsekvenser, rättsprocesser och värdeminskning på fastigheterna. Byggherren har redan i detta tidiga skede visat oaktsamhet, men även kommunen kan riskera skadestånd för vårdslöshet i riskbedömningen av markförhållandena. Frågan om varför en ny geologisk undersökning gjorts nu, men inte inför de stora byggplanerna 2018, måste också ställas.

2. Betydande miljöpåverkan

Ett utökad förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av

betydande intresse för allmänheten, i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inga kommentarer om detta faktum har tagits upp i Undersökning av betydande miljöpåverkan (2019-10-14). Planförslaget tar inte heller upp några avvägningsproblem överhuvudtaget.

Vår uppfattning är att begreppet utökad förfarande just indikerar att ändringen av detaljplanen kommer att leda till betydande miljöpåverkan: genom huskropparnas dominerande höjd, förmodade storlek, antalet parkeringsplatser och hela omfattningen av planförslaget som förstör en enhetlig natur- och kulturmiljö. Ändringen av detaljplanen följer inte heller lagens miljörekommendationer eller kommunens egna riktlinjer i översiktsplanen. Under ovanstående rubrik utreds också Brunnsparkens historiska utsträckning och betydelse för stadens identitet. En försvagning av riksintresset, minskad tillgänglighet till parkyta och ökad biltrafik i parkmiljö talar ytterligare mot planförslaget.

3.Strandskyddet

I detta ärende med nationella intressen i direkt närhet (Riksintresset Göta kanal och Söderköpings brunn och park), allmänna intressen (Söderköpingsbornas och allmänhetens rätt till en stadspark) och enskilda intressen (byggherren, sakägarna och närboende) har man inte lyckats göra en intresseavvägning mellan det allmänna och det enskilda. Genom att kalla den strandskyddade marken ianspråktagen försöker man nu ange nya skäl att bygga på delar av samma mark där mark- och miljööverdomstolen i ovannämnda dom konstaterar att lagstöd saknas för att upphäva strandskyddet. Planförslagets bedömning av i vilken grad kv. Vimman är/ var ianspråktaget är felaktig. Inhägnandet av tomten strider också mot Miljöbalken 7 kap. 15 §. Husens dominerande karaktär kommer avhålla allmänheten från att nyttja strandskyddad mark och privatiserar parken. Planförslaget är ett försök att kringgå domstolsbeslutet. Hela planförslaget bör därför dras tillbaka. Det mest naturliga är annars att förlägga byggnationen till ett annat, mindre känsligt område inom kommunen.

1.Tomten och markförhållanden samt risker med byggandet

1.1 Tomtens areal, friytor och parkeringsplatser

Nybyggnationen på tomtytan föreslås omfatta 50 lägenheter. För bostadsbyggande finns krav på s.k. friyta. Friytan ska användas till lek och utevistelse men storleken regleras inte i PBL. Tumregeln gäller att friytan skall motsvara boytan inomhus. Då inräknas alla våningsplan + inredd vind sammantaget. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friytan prioriteras. Friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning. (Plan- och bygglag [2010:900] 8 kap 9 §).

Men byggnadernas längd och bredd är okända i planförslaget och kvadratmetertalen kontra tomtens exakta areal och utbredning i planritningarna är dunkelt uttryckta. Hur kan man fastställa avståndet till ån eller gatan när husens bredd och längd ännu ej angetts? Här finns en flytande faktor: tomten omfattar 4273 kvm och byggrätten anges totalt omfatta sammanlagt 5500 kvm bruttoarea (BTA) för bostadshusen (vardera

högst 1500 kvm BTA) samt komplementbyggnaderna. En enkel överslagsberäkning ger vid handen att kraven på friyta vida överstiger tomtens kapacitet. I utredningen om friytor uppvärderas oväntat Brunnsparken och Storåns miljö från att vid ett ställe i texten (sid 22) kallats Etablerad tomtmark utan några särskilda naturvärden, till att plötsligt ha ett högt lek-och rekreationsvärde. Avsikten tycks vara att passa den speciella argumentationen bättre, nämligen att den planerade friytan och lekplatserna i förslaget huvudsakligen ska förläggas till resten av Brunnsparken. Projektet ligger tydligt på marginalen och vid gränsen för det möjliga.

När radhus ersätts med flerbostadshus sker en betydande förändring av ianspråktagandet av tomten: nu kommer hemfridszonen och ett tillräckligt stort, stipulerat utrymme för strandpassagen inte att få plats på utrymmet mellan husen och strandlinjen. 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.

Eftersom tomten faller under strandskyddsbestämmelserna och en ny prövning av strandskyddsdispensen måste företas, kan inte området utan vidare kallas kvarartersmark som medger vilken byggrätt som helst. En noggrann rättslig utvärdering av grunderna för anspråkstagandet måste först göras. Tomtens markförhållanden är en annan avgörande faktor.

1.2 Markförhållanden och risker vid byggandet

Jordförhållandena för planområdet beskrivs i planförslaget som "ett mäktigt lerlager". För att bedöma lämpligheten att bygga i området måste framhållas att lerjordar är särskilt utsatta eftersom de sväller eller krymper i förhållande till deras fukthalt och risken för skadliga sättningar kan vara mycket stor.

Vid stor belastning på lera -stora huskroppar-ökar risken, och samma gäller vid stora grundvattensänkningar, vilket gjordes här i Söderköping på 70-talet. Leran klarar i allmänhet mindre hus utan problem. Pålade hus följer ju inte med i marksättningen, men problemen försvinner inte för det, enligt SGI, Statens geologiska institut. Skaderisken är störst under byggprocessen och upp till SO år efteråt.

Vår uppfattning är att den geologiska undersökningen är bristfällig. Ingen undersökning (borrhålskoordinater) av planområdets angränsande områden har gjorts i någon av de genomförda geologiska undersökningarna. Vi anser att det är en graverande omständighet. SGI betonar att den geotekniska utredningen ska klarlägga förutsättningarna för säkerhetsfrågorna i hela planområdet och för intilliggande områden som kan påverkas. Det räcker alltså inte att räkna stabilitet enbart för den del av planområdet som ska bebyggas. En bedömning av en eventuell sekundär skredutbredning, tillämplig vid låga säkerhetsfaktorer för mindre skred intill vattendrag, borde också ha utförts. Ett område ska klassas som naturmark, annan mark eller nyexploatering och ska ges en bedömning av vilken säkerhetsfaktor som ska vara gällande för området. Den ska vara korrekt utförd enligt IEG:s tillämpningsdokument, som hänvisar till Skredkommissionen 3:95 kap 8.2.2.

Enligt den geotekniska undersökningen (sid 4) finns 1,5 meter under den ytliga jorden, 14-20 meter varvig lera med mycket låg odränerad skjuvhållfasthet. Undersökningen rekommenderar spetsburna pålar p.g.a. risken för skadliga sättningar och att leran av stabilitetsskäl inte ska belastas mer än nödvändigt över en stor yta. Det är i det lerskiktet som de flesta källarförsedda hus i området är grundlagda. Många äldre hus i området är byggda med s.k. flytande grund och följer omgivningens rörelser som kommunicerande kärl. Husen har redan sättningsskador.

Följande har inte utretts närmare:

- Fällning av stora träd kan rubba markförhållandena och fuktbalansen.
- Påverkan av markvibrationer på grund av kraftiga sprängningar i närheten.
- Tung trafik på omgivande gator, som inte har dimensionerats för en sådan trafik, kan orsaka skador på husgrund.
- Sprängning nära hus med risk för sättningsskador
- Omfattande grund-och markarbeten nära närboendes hus
- Pålning nära husen
- Ny byggnad eller konstruktion har byggts på kompressibel lerjord
- Marken under byggnaden/konstruktionen har inte packats ordentligt under byggandet
- Vattenskador har försvagat underliggande jord och grunder
- Befarad förflyttning av olika markstrukturer underhusgrunder
- Vibration och jordflyttning vid närliggande schaktningar
- Vibrationer från passerande trafik
- Ofullständig/dålig kvalitet på fundamentarbeten
- Förändringar i miljön eller i närliggande områden

PBL 2 kap 4-5 § föreskriver att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, med hänsyn till jord, berg-och vattenförhållanden.

Risken för vibrationer tas upp i en bisats i planbeskrivningen, men vetskapen om dessa uppräknade riskfaktorer borde ha föranlett en närmare besiktning och riskbedömning innan beslut tagits om förändrad detaljplan. Utifrån dessa allmänna kriterier kan man befara en överhängande risk för sättningsskador under och efter arbetet i det sättningsskänsliga området. Det är intressant att notera att rötterna till de nyligen nedtagna träden i parken lämnats kvar för att skredrisken inte ska öka. Man kan ställa sig frågan varför en ny geologisk undersökning gjorts inför detta nya planförslag, när man ursprungligen utan minsta tvekan planerade för ett dubbelt så stort bostadsområde. Vid tillfället nämndes inte den möjligheten.

1.3 Stora risker för de närboende samt byggherrens agerande

Planförslaget innebär också en starkt förändrad miljö för de närboende:

- Ökat buller och mera trafik
- 38 parkeringsplatser
- Försämrade siktförhållanden och skuggning
- Ökad insyn
- Stor risk för sättningsskador
- Hotande ekonomiska konsekvenser och rättsprocesser
- Värdeminskning på fastigheterna

Har de planansvariga verkligen beräknat risken för allvarliga sättningsskador på de hus som ligger i stadsdelen? Intelligande hus har redan sättningsskador från 1970 -och SO-talet. Ett 40-tal husägare i Eriksvikområdet fick sättningsskador i ett mycket stort område som följd av det grundvattenuttag som kommunen gjorde. Detta föranledde en skadeståndsprocess mellan kommunen och ett 40-tal fastighetsägare i dåvarande Vattendomstolen (Dom DVT 27/88, TV 28/86, meddelad i Vattenöverdomstolen 10/4-88). Kommunen fälldes i Vattendomstolen för bristande geologiska undersökningar och vårdslöshet i hanteringen av de besvärliga grundförhållandena, (Dom DVT 27/88, TV 28/86, s 102). Med anledning av den riskanalys av vibrationer som planen flyktigt nämner, vill vi redogöra för byggherrens agerande hittills. Söderstaden AB:s handlande fram till denna tidpunkt är symbolisk för den okänslighet som allmänt visats Brunnssparkens speciella miljö: vimmantomtens förvandling till inhägnat upplag för byggmateriel förfular hela intrycket av Brunnsparke- och längs Åpromenaderna.

Rivningen av Kv. Vimman skedde utan minsta förvarning eller någon som helst riskbedömning från Söderstaden AB:s sida. Vanlig praxis är att inspektion och dokumentation av de omkringliggande fastigheterna äger rum före och efter rivningar eller andra stora ingrepp, och att en vibrationsmätare sätts upp. Inget av detta skedde och de närboende var helt oförberedda. Efter den vårdslösa rivningen, som orsakade stora vibrationer, bedömer flera villaägare i området att olika skador blivit följden: dörrar i källaren går inte att stänga, sprickor har uppstått i grundmur och altaner har börjat sjunka. Exploatören har redan i detta tidiga skede agerat oaktsamt och underlåttande: vi frågar oss om alla privata aktörer får samma helhjärtade stöd från kommunen, oavsett om de bryter mot gällande lagar och praxis?

På grund av bristande förvarning och dokumentation kan vi närboende inte bevisa att de uppkomna skadorna har samband med rivningen. I 32 kap. 3 § 3 st. MB finns dock en bevislätnadsregel, jämfört vad som gäller för den allmänna skadeståndsrätten. Enligt stadgandet räcker det med att den skadelidande visar övervägande sannolikhet för orsakssamband mellan handling/underlåtenhet och skadan. Vi påminner därför med stort eftertryck om MB 32 kap och det strikta ansvar som åvilar byggherren avseende skador som kan uppstå på intelligande fastigheter. Sannolikheten för att det som hänt tidigare kan hända igen är mycket stor: det är i så fall byggherrens ansvar.

Genom att samhällsbyggnadsnämnden planerar en ändring av detaljplanen för området utan någon som helst form av riskbedömning, lägger kommunen grunden för en trolig framtida tvist mellan byggföretaget och fastighetsägarna i området. Byggherren kan göras ansvarig för uppkomna skador, men samhällsbyggnadsnämnden har i sin myndighetsutövning enligt domslut oftast en bättre kännedom om området än den byggande när det gäller skador på grund av markens beskaffenhet. I frågor när en byggåtgärd är förknippad med påtagliga risker för framtida sättningsskador, förväntas nämnden i sådana fall se till att skadeförebyggande åtgärder blir vidtagna.

Nämnden kan riskera skadeståndsskyldighet genom att vårdslöst underskatta riskerna (HD 1984-05-17, mål nr T504-81).

2. Betydande miljöpåverkan samt skador på Riksintresset

2.1 Brunnsparken

Detaljplaneförslaget är antaget med utökat förfarande. Det betyder att planförslaget inte är ett standardärende utan indikerar att förslaget kan ha stora konsekvenser inom olika områden.

Planförslaget gör gällande att brunnsparksmiljön inte påverkas negativt till följd av genomförandet av detaljplanen. Brunnsparken - stadens största sammanhållna grönområde och viktigaste park i engelsk 1700-talsstil - utgör ett kultur- och naturområde som är unikt för staden Söderköping och dess miljö. Helheten mellan de befintliga byggnaderna, den gröna strukturen och närheten till vatten ger tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde. Parken är också stadsnära och ett tillgängligt rekreationsområde för alla. Genom Riksantikvarieämbetets beslut är Söderköpings Brunn och delar av Brunnsparken klassade som ett riksintresse.

I den nu gällande definitionen av riksintresset är Brunnsparken dock omotiverat delad mitt itu i förhållande till parkens verkliga, historiska utbredning. Den allmänna uppfattningen tycks vara att Brunnsparken slutar där den västra delen av Vimmanhusen låg, det vill säga i förlängningen av Husbygatan. Läns museets utredning från 2009, bilder och annan dokumentation visar dock att den historiska utsträckningen slutade längre österut vid Tvärgatan-Varvsgatan. Det är alltså uppenbart att hela Brunnsparken söder om ån från Brunnssalongen till Kv. Vimman var en integrerad del av den ursprungliga kurverksamheten, och att den planerade byggnationen ligger inom det område som historiskt tillhört parken. På sextiotalet, när Vimmanlängorna byggdes, saknades strandskyddslagar och brunnsverksamheten förde en tynande tillvaro. Att bevara och utveckla en brunnsarkitektur från 1700-talet stod inte på dagordningen. Denna svaga uppstyrning av stadens viktiga park har lett till en oenighet om parkens värde. En stor del av dagens otydligheter består i att Brunnsparken har negligerats under decennier sedan att Brunnsverksamheten i dess ursprungliga form lades ned.

2.2 Brunnsparken bör ges en högre status

Problemet verkar vara att kommunen inte vill se sin egen stadspark som ett unikt, avgränsat område. Den historiska park- och brunnsmiljön är en miljö som radikalt skiljer sig från den omgivande bostadsmiljön.

Argumentationen är därför inte trovärdig när man ställer argument om nockhöjd flera kvarter bort mot de tungt vägande skälen om betydande miljöpåverkan på parken. Man kan mer sanningsenligt säga att de lågbyggda husen runt Brunnsparken överväger och präglar de angränsade kvarteren, framför allt genom att bebyggelsen på Sto råns norra sida - som tillhör samma åmiljö - har enbart lågbyggda hus.

Enligt beskrivningen av fördelarna med planförslaget, anses brunnsarkitekturområdet vinna en större "stadsmässighet" (sid 21). Denna "stadsmässighet" är en bra mätare på hur man undervärderar Brunnsparkens betydelse för helheten i Söderköpings stad.

"Stadsmässighet" är ett diffust begrepp som definieras och används olika: det är ofta lättasamt använt i kommuners underlag där man planerar i främsta

hand för de fysiska strukturerna i området, medan de funktionella och sociala aspekterna - som friytor och lekplatser - får en sekundär betydelse i planeringen.

Den planerade byggnationen bryter sig ur den känsliga miljön från alla synvinklar, tydligast genom höjden och stilen på byggnaderna. Efter rivningen av Vimmanhusen kan man iakttä den historiska utbredningen av Brunnsparken. Det gör att byggandet av Vimman på 60-talet också framstår som ett strategiskt misstag - precis som försäljningen till Söderstaden AB - när man istället kunnat göra en riksintressant park av hela området.

I den kulturhistoriska utredningen från 2009, som ofta citeras som sakkunskap i planförslaget, ges överraskande nog inget som helst stöd för att Brunnsparken är en lämplig plats att exploatera. Vi tolkar utredningen som reserverad mot all bebyggelse i Brunnsparksområdet över två våningar, därför att den skulle dominera miljön alltför mycket. De rivna parkvillorna i två våningar smälte väl in i miljön på sin tid. Utredningen rekommenderar istället Söderköpings kommun att tillvarata och utveckla parkmiljön, stick i stäv med detaljplaneförslaget. När kommunen så ihärdigt argumenterar för att 14 meter höga hus passar bra in i denna unika riksintresseskyddade stadsparksmiljö, går man rakt emot rekommendationerna undersökningen. Det är därför beklämande att konstatera hur selektiv läsningen av denna har varit.

Att detaljplaneförslaget genomförs med ett utökat förfarande märks inget av, och inga som helst invändningar eller betänkligheter mot projektet tas upp. Enligt vårt förmenade nedvärderar Undersökning av betydande miljöpåverkan (2019-10-14) Brunnsparken på varje punkt. Kommunens beredvillighet att i varje läge kunna tänka sig att exploatera den för staden så identitetsskapande Brunnsparken är anmärkningsvärd. Istället för att följa rekommendationerna om lägre hus i den känsliga miljön, tillåts kommersiella intressen dominera och styra utvecklingen av stadens viktiga stadspark på bekostnad av nationella riktlinjer och rekommendationer. Kommunens slutsatser är därför inte genomtänkta, hållbara eller långsiktiga och detaljplaneändringen leder till en betydande miljöpåverkan av Brunnsparken.

Det samlade intrycket är Brunnsparken är en olämplig plats för exploatering.

2.3 Skador på natur-och kulturmiljö samt Riksintresse

Detaljplanen utgör ett hot mot Söderköpings kulturhistoria, eftersom den tangerar en central del av stadens riksintresse och kulturmiljö. De oproportionerliga och 14 meter höga husen är mycket större än de tidigare byggnaderna på tomten, och placerade i anslutning till Sto rån. De kommer att dominera landskapet till den grad att karaktären och miljövärdet kommer att skadas (MÖD:s dom 2015-03-05 i mål M 10901-14). Att så stora hus är oförenliga med den kulturhistoriska miljön är det argument som drivits starkast av alla och som enstämmigt har konstaterats under alla tidigare detaljplaneyttranden som gällt Brunnsparken.

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. Hälften av parkeringsplatserna är

på planritningen placerade i den västra delen av planområdet, närmast riksintresset och hjärtat av Brunnsparken. I det liggande förslaget kommer sålunda en viktig del av parken att privatiseras och allmänhetens tillträde till den kommer att minska.

Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset kommer att störas eller blockeras av bygget. Även när bebyggelsen nu placeras strax utanför det riksintresseklassade området, skulle en förhållandevis stor del av Brunnsparken påverkas på ett oåterkalleligt och markant sätt. Utifrån Naturvårdsverkets allmänna råd om påtaglig skada kan påtaglig skada även uppstå när en åtgärd utanför ett riksintresseområde påverkar värdena i området negativt (NFS 2005:17).

Detaljplanen försämrar avsevärt riksintressets läsbarhet. Möjligheterna att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang går förlorad. Läsbarheten utgör en betydande del av riksintressets kulturhistoriska värden. Riksintresset bör av den orsaken skyddas från ingreppet i området, så att inte området förlorar de värden som motiverat utpekandet till riksintresse. I ett längre perspektiv är många små ingrepp sammantaget skadliga, eftersom det skyddsvärda intresset urholkas; ingreppet har en bestående negativ inverkan på de skyddade intressena (prop. 1997 /98:45, Del 2, s 36).

Vi hänvisar till Mark-och miljödomstolens dom 2017-12-01 i mål nr P 11166-16 där en detaljplan upphävdes då ett genomförande bedömdes påtagligt skada ett riksintresse.

Ett genomförande av den nu aktuella detaljplanen skulle väsentligen förändra områdets karaktär på ett påtagligt sätt som är oförenligt med kommunens fördjupade översiktsplan. Det tillgängliga parkområdet, som är av betydande intresse för allmänheten, skulle privatiseras och ge oåterkalleliga negativa effekter för kultur-och naturvärden. Planförslaget kommer också att medföra en betydande miljöpåverkan och innebära en påtaglig och irreversibel skada på riksintresset.

Det finns därför skäl att på dessa grunder inte anta detaljplanen.

3.Strandskyddet upphävt på ogiltiga grunder och utan intressevägning.

3.1 Beaktande av allmänna och enskilda Intressen

Lagen föreskriver restriktivitet för åtgärder som tar i anspråk ett strandskyddat, allmänt tillgängligt område. Åtgärden kan påtagligt försämrallmänhetens tillträde till området. Ett angeläget intresse kan vara kommuners behov av tätortsutveckling, men kan också betingas av friluft-, naturvårds-, miljövårds-eller kulturhistoriska intressen. Här föreligger förekommande fall en intresseavvägning som inte skett 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: marken ägs av Söderstaden AB som också varit initiativtagare till denna ändring av detaljplanen. Exploatören är dessutom är totalentreprenör och blivande ägare av husen. Huvudskälet har varit öka exploateringsgraden på en tomt för att ta i anspråk och bebygga ett mycket större område än tidigare. I huvudsak synes den önskade exploateringen ha dikterats av Söderstaden AB:s önskan att i vinstintresse exploatera Brunnsparken. Frågan om att bygga bostäder just i Brunnsparken har inte

varit föremål för någon diskussion med invånarna i Söderköping, utan har bestämts utan intresseavvägning. 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 starkt allmänt kulturmiljöintresse -intresset att bevara hela Brunnsparken med dess historiska samband med Storån, riksintresset Söderköpings brunn och kontakten med riksintresset Göta kanal. Den kulturhistoriska utredningen från 2009 avråder också från exploatering av parken. Det allmänna intresset av den tänkta exploateringen måste alltså anses ytterligt svagt, eftersom stora bostadskomplex i stadspark av lättförklarliga skäl inte bör byggas. Slutsatsen av det sagda måste därför bli att intresset av att uppföra bostäder just i Brunnsparken endast 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 inför antagandebeslutet.

3.2 Upphävande av Strandskydd strider mot rättsregel

Finns särskilda skäl att ta området i anspråk som väger tyngre än strandskyddsintresset? Utgångspunkten är att förbud gäller i strandskyddat område. En detaljplan kan leda till en påverkan även utanför området där strandskyddet upphävs, där särskilt djur -och växtlivet samt allmänhetens tillgång till område påverkas (MÖD:s dom 2016-02-22 i mål P6876-15). Ingen alternativ lokalisering har redovisats i planförslaget. I Brunnsparksdomen 2018 från MÖD i mål nr P 11811-18, fastslogs att ingen alternativ lokalisering hade redovisats i planförslaget, eller att syften med åtgärden inte kunnat tillgodoses utanför det strandskyddade området. Lagstöd saknades för upphävandet av strandskyddet i detaljplanen. Samma borde rimligtvis gälla denna något omarbetade detaljplan för stora delar av samma planområde.

Nu åberopas i stället 7 kap 18c § punkt 1 i Miljöbalken "Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.", istället för punkt 5 "tillgodose ett allmänt intresse av bostadsbyggande som bara kan ske i området". Genom att kalla den strandskyddade marken ianspråktagen anger man nu nya skäl att bygga på stora delar av samma mark där MÖD i domen konstaterar att lagstöd saknas för att upphäva strandskyddet. I planbeskrivningen (sid 7) framhävs återigen att Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. Det är exakt det argument som hävdades i det förra försöket att upphäva strandskyddet. Ska man tolka det som att domen inte respekteras? Det nya detaljplaneförslaget och motiveringen till att upphäva strandskyddet kan inte uppfattas som annat än ett försök att kringgå domen. Åtgärden kan tillgodoses utanför området - som domen föreskriver. Annan lokalisering bör väljas, särskilt när det gäller så stora hus, i en värdefull natur- och kulturmiljö och rådande markförhållanden.

3.3 Begreppet ianspråktagen

I lagtexten om begreppet ianspråktagen tar man främst fasta på huruvida allmänhetens tillträde till strandskyddat område minskar och om växt- och djurlivet skadas av åtgärden. Man kan i detta fall först fråga sig om marken verkligen är ianspråktagen i juridisk mening när husen är rivna. Rivningen skedde i maj 2018 och tomten har sedan dess använts som ett upplag för byggmateriel.

Tomten är i alla händelser inte ianspråktagen på det sätt som avses i Miljöbalken, eftersom ett antal åtgärder inom strandskyddsområdet enligt 7 kap. 15 § är förbjudna: man får inte uppföra nya byggnader, bryggor, pirar etcetera, ändra byggnader eller andra anläggningar eller utföra anordningar så att de hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i ett område som tidigare var tillgängligt. Att sätta upp ett staket är inte tillåtet om det hindrar allmänheten från att röra sig i ett område som tidigare var allmänt tillgängligt.

Det väcker därför förundran att kommunen anser att inhägnaden av fastigheten utgör ett argument för att kalla den ianspråktagen. Enligt den gällande detaljplanen på sid 3 i planbeskrivningen verkar Vimmanfastigheten vara betydligt mindre än vad som senare anges i framställningen. I alla händelser var tomten inte alls hävdad på det sätt som planförslaget gör gällande. Som närmaste grannar med Vimman har vi kunnat konstatera att gränsen mellan tennisplansdelen och Vimman var mycket flytande; den gemensamma gräsmattan upplevdes binda ihop området med övriga Brunnsparken. Området närmast strandlinjen var tillgängligt att beträda för allmänheten innan Vimmanlängorna revs och staket sattes upp längs tomten: man kunde promenera över delar av den. Samma del av tomten utnyttjades knappast alls därför att området ligger i norrläge; alla uteplatser i Vimman låg mot gatan i söderläge där grillning och dyl. företogs.

Vi bedömer att allemansrätten torde ha återinträtt på fastigheten.

Med planförslaget kommer parken kommer att privatiseras och tas i anspråk på helt annat sätt än tidigare. En privatiserande verkan kan alltså inte ses som enbart marginell om den hindrar allmänhetens tillträde till parkområdet från land och vatten. I den nya planbeskrivningen flyttas husen mycket närmare strandlinjen i jämförelse med de tidigare byggnaderna. Det ianspråktagna området ökar därmed på ett oacceptabelt sätt och husens längd och bredd är fortfarande okända storheter. Tomten kommer nu att tas i anspråk för ett annat ändamål (bostadsbyggande) och det blir fråga om ett annat utnyttjande av den.

Det nya ianspråktagna området har en utpräglad parkkaraktär och den planerade bebyggelsen kommer att upplevas som en privat del av parken. (MÖD:s dom 2009-10-23 i mål M7840-08)

Dispens kan ges om byggnationen inte påverkar allemansrätten. Det måste då beaktas vilken faktisk avhållande effekt den nya byggnaden har med hänsyn till dess karaktär och storlek samt förhållandena i omgivningen. En förutsättning för att dispens ska meddelas är att hemfridszonen inte utvidgas annat än obetydligt genom den nya byggnaden. Om hemfridszonen eller tomtplatsen kommer att utvidgas mer än marginellt på grund av en

planerad byggnad ska inte dispens medges (se MÖD 2009-10-23 i mål M7840-08).

Endast en mindre del var tidigare ianspråktagen av byggnader och Vimmanhusens hemfridszon sträckte sig enbart en liten bit runt husen. I detta fall skulle hemfridszonen öka betydligt eftersom byggnaderna i planförslaget nu kommer att ligga närmare strandlinjen än Vimmans tidigare byggnader; den stora utökningen av byggnadsytan skulle medföra en inte obetydlig utvidgning av den befintliga hemfridszonen. Dessutom kommer balkonger att skjuta ut över byggnadens gränser. Därmed skulle strandområdet - bedömt efter den status som allemansrättsligt tillgängligt från tiden innan Vimmanhusen revs och tomten inhägnades - upplevas som mindre tillgängligt för allmänheten (MÖD 2015-06-01 i mål M 11477-14). Mark- och miljödomstolen har i flera domar slagit fast att det ställs höga krav på byggnader i kulturellt värdefulla områden. MÖD:s bedömning väger stor vikt vid byggnadens storlek och utseende och husets mer eller mindre dominerande karaktär i terrängen, se t.ex. MÖD 2017-06-02 i mål M 8417-16, 2018-06-15 i mål M12100-17 och MÖD 2018-06-15 i mål M720-18. I detaljplaneförslaget avviker byggnadsareal och höjd betydligt från tidigare byggnader på tomten och husen skiljer sig markant från övrig bebyggelse i Storåns omgivning och kulturmiljöns karaktär.

Slutsatsen är att byggnadernas storlek och privatiserande verkan har avhållande effekt och utgör ett intrång i kulturmiljön. Allmänhetens tillgänglighet till strandskyddsområdet försämras genom att hemfridszonen utökas betydligt och att tomten tas i anspråk för bostadsbyggande. Sammantaget med bristande intresseavvägning och åsidosättande av tidigare dom, väger dessa skäl tyngre än exploatörens enskilda intresse av att uppföra de dispensökta byggnaderna inom strandskyddad del av fastigheten, ett förhållande som bekräftas i MÖD 2015-06-01 i M 11477-14.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis blir slutsatsen att detaljplanen för Söderköping 3:45 Kv. Vimman inte ska antas då förslaget är såväl olämpligt som stridande mot gällande lagstiftning och praxis.

Om nybyggnation ändå ska genomföras bör den följa den förra detaljplanens exploateringsplan för tomten, d.v.s. husen ska inte göras större eller högre än de rivna Vimmanhusen.

Kommunen borde istället utveckla sin ovanliga och intressanta stadspark. En välkött stadspark från 1700-talet i engelsk stil är värdefullare för en medeltidsstad än standardiserade höghus. Genom att ta hjälp av en kunnig landskapsarkitekt och utveckla parken kan Söderköping behålla och utveckla sin identitet och anseende som en nationellt - och internationellt-attraktiv besöks- och boendestad. Trädgårdsstäderna som anlades i början av förra seklet är ett exempel på de mest attraktiva och efterfrågade boendemiljöer som finns idag.

En sådan inriktning skulle värna kulturhistoriska och estetiska värden med respekt för stadens historia och identitet som medeltidsstad med historisk brunnsverksamhet.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Gällande friyta så anger plan- och bygglagen att friyta för lek och rekreation ska finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Väster om kv. Vimman är beläget en tennishana. Närheten till Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek och rekreation. Med ett lägre parkeringstal än en parkering per lägenhet skapas friytor för lek och rekreation inom planområdet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Det innebär vidare att ca 150 kvm inom planområdet kan anordnas för friytor inrymmandes lek och rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken "området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var husens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för

hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radbussen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammantaget finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen.

I bedömningen har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

En geoteknisk utredning omfattande planområdet med närområde utfördes av Sweco Civil AB. Ny bebyggelse rekommenderas grundläggas med spetsburna pålar p.g.a. risken för skadliga sättningar. Pålarna kan förväntas nedtränga som minst till uppnådda djup vid slagsondering. Endast källarlösa byggnader rekommenderas. På plankartan är därför infört planbestämmelse som reglerar val av byggnadsteknik. Enligt det geotekniska utlåtandet ska ny bebyggelse inte placeras inom 5-10 meter från Storåns strandlinje.

Planförslaget medger bebyggelse som placeras närmast 16,6 meter från Storåns strandlinje. I undersökta sektioner omfattande hela planområdet bedöms totalstabiliteten tillfredställande. Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget har placerats utanför område där markstabiliteten inte är tillfredsställande enligt genomförd geoteknisk utredning. Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget har tagit hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

En riskanalys med avseende på vibrationer ska tas fram innan byggnation sker i området.

Planområdet är beläget utanför riksintresse för kulturmiljövården E66 som värnar Söderköpings medeltida småstadsmiljö. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka läsbarheten av riksintresset E66 eller påtagligt skada nämnda riksintresse. Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset bedöms inte störas eller blockeras till följd av byggnation inom planområdet. Möjligheten att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget. Genomförd kulturhistorisk utredning av Brunnsparcken (Östergötlands länsmuseum, 2009) stödjer denna bedömning. Av utredningen framgår att parken norr om Storån vid Brunnskyrkan har ett högre kulturhistoriskt värde än den södra delen av parken. Detta eftersom så ringa återstår av de äldre delarna av parken söder om Storån att anknypningen till brunnsmiljön inte tillför så mycket av kulturhistoriskt värde. Parken söder om Storån har därför främst ett upplevelsevärde som park/grönområde framför ett kulturhistoriskt värde. En slutsats i den kulturhistoriska utredningen av Brunnsparcken är att om man väljer att bygga i parken så bör man välja att bygga i anslutning till kv. Vimman så att en stor sammanhållen parkeyta behålls. Planförslaget bedöms därmed förenligt med slutsatserna i den kulturhistoriska utredningen för Brunnsparcken.

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113, och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt (1-5 år).

Planförslaget är förenligt med Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-20 § 63, och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt.

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande

område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som harnockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Privatperson 2

”De planerade 3 huskropparna är för stora i miljö. De tar för stor del av tomtmarken i anspråk. S.k "friytor" som krävs vid bostadsbyggande är inte tillräckliga. För barn hänvisar förslaget till den omkringliggande allmänna parkmarken vilket inte är väl genomtänkt. Husens höjd, 14 m till nock, är olämpligt i den strandnära miljön och får en avskärmande effekt både för promenerande i parken och de kringboende längst Viggebygatan. Tidigare maxhöjd 4,5 m är att föredra och eventuella nya byggnader bör inte tillåtas ta mera mark i anspråk än de hittillsvarande kedjehusen som nu är rivna.

Strandskyddet omfattar hela tomtmarken. Planförslaget hänvisar till planerad dispens från strandskydd utifrån s.k "i anspråkstagen mark". Fastigheterna är rivna för mer än 1 år sedan och något tillstånd för ny bebyggelse på området har inte redovisats. Varken permanenta staket eller tillfälliga, av den typ som nu satts upp, är tillräckligt skäl för att marken skall kunna anses vara "i anspråkstagen".

De planerade fastigheterna förläggs närmare Storån än de tidigare, nu rivna husen. Detta förstärker den privatiserade effekten gentemot strandpromenaden vilket sannolikt gynnar exploitören men inte medborgarnas tillgång till parkmark och strandnära miljö.

Områdets historiska betydelse har inte tagits ad notam alls. I den riksbekanta anläggningen Söderköpings Brunn låg t ex Kågelbanan som var en central social utomhusaktivitet på det område som nu skall bebyggas. Varje fastighet som planeras i denna särpräglade miljö, det som kallas Söderköpings Blågröna stråk, utmed Storån och Göta Kanal, behöver utformas med stor hänsyn tagen till kulturhistoria och naturmiljö. De nu föreslagna byggnaderna avspeglar tyvärr ingen sådan ambition alls vilket är anmärkningsvärt enl min uppfattning.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande

område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var busens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är ”Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.”, 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt sambällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har sambällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Planområdet är beläget utanför riksintresse för kulturmiljövården E66 som värnar Söderköpings medeltida småstadsmiljö. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka läsbarheten av riksintresset E66 eller påtagligt skada nämnda riksintresse. Viktiga utblickar och siktelinjer från och in mot riksintresset bedöms inte störas eller blockeras till följd av byggnation inom planområdet. Möjligheten att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget. Genomförd kulturhistorisk utredning av Brunnsparcken (Östergötlands länsmuseum, 2009) stödjer denna bedömning. Av utredningen framgår att parken norr om Storån vid Brunnskyrkan har ett högre kulturhistoriskt värde än den södra delen av parken. Detta eftersom så ringa återstår av de äldre delarna av parken söder om Storån att anknytningen till brunnsmiljön inte tillför så mycket av kulturhistoriskt värde. Parken söder om Storån har därför främst ett upplevelsevärde som park/grönområde framför ett kulturhistoriskt värde. En slutsats i den kulturhistoriska utredningen av Brunnsparcken är att om man väljer att bygga i parken så bör man välja att bygga i anslutning till kv. Vimman så att en stor sammanhållen parkyta behålls. Planförslaget bedöms därmed förenligt med slutsatserna i den kulturhistoriska utredningen för Brunnsparcken.

Privatperson 3, 4

”Planförslaget kan inte godkännas i sin nuvarande form på grund av de planerade byggnadernas storlek, placering och privatiserande inverkan. Husen är för stora och för höga för tomten med hänsyn till lagens krav på friytor och hemfridszon. Dessutom görs inskränkningar i strandskyddet, vilket är oacceptabelt ur ett miljö- och allmänintresse.

Om nybyggnation ändå skall ske bör den ursprungliga detaljplan som gällde vid byggandet av Vimmanhusen avseende storlek, höjd, och placering fortsätta att gälla, dvs husen skall inte göras högre eller större än de numera rivna och större tomtareal än tidigare ej tillåtas att tagas i anspråk.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var husens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden.

Sambällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den bemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söks och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Sambällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt sambällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har sambällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Privatperson 5

"Viktigast av allt är strandskyddet. Man kan inte kalla de rivna Vimmanhusen som "ianspråktagen mark". Vimman revs för två år sedan och den yta som de tre husen täckte är mycket mindre än de nu planerade byggnationerna.

Brunnsparken är historisk mark alltsedan Söderköpings brunn var en kallvattenkuranstalt. Med de nya alltför höga husen blir parken mindre och det blå-gröna stråket förkortas. Söderköpingsborna behöver sin stadspark.

Den planerade nya bebyggelsen är för hög och smälter inte in i den omgivande, vilken ju består av villor.

De planerade parkeringsplatserna räcker inte till vilket kommer att medföra olägenheter för omgivningen.

Markförhållandena är dåliga, lerjorden kommer att kräva pålning, det riskerar skador på kringliggande villor. Det fördyrar lägenheterna.

Det finns gott om alternativa områden att bygga på i kommunen.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun anser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var busens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samballsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samballsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samballsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Planområdet är beläget utanför riksintresse för kulturmiljövården E66 som värnar Söderköpings medeltida småstadsmiljö. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka läsbarheten av riksintresset E66 eller påtagligt skada nämnda riksintresse. Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset bedöms inte störas eller blockeras till följd av byggnation inom planområdet. Möjligheten att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget. Genomförd kulturhistorisk utredning av Brunnsparken (Östergötlands länsmuseum, 2009) stödjer denna bedömning. Av utredningen framgår att parken norr om Storån vid Brunnskyrkan har ett högre kulturhistoriskt värde än den södra delen av parken. Detta eftersom så ringa återstår av de äldre delarna av parken söder om Storån att anknypningen till brunnsmiljön inte

tillför så mycket av kulturhistoriskt värde. Parken söder om Storån har därför främst ett upplevelsevärde som park/grönområde framför ett kulturhistoriskt värde. En slutsats i den kulturhistoriska utredningen av Brunnsparken är att om man väljer att bygga i parken så bör man välja att bygga i anslutning till kv. Vimman så att en stor sammanhållen parkeyta behålls. Planförslaget bedöms därmed förenligt med slutsatserna i den kulturhistoriska utredningen för Brunnsparken.

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

En geoteknisk utredning omfattande planområdet med närområde utfördes av Sweco Civil AB. Ny bebyggelse rekommenderas grundläggas med spetsburna pålar p.g.a. risken för skadliga sättningar. Pålarna kan förväntas nedtränga som minst till uppnådda djup vid slagsondering. Endast källarlösa byggnader rekommenderas. På plankartan är därför infört planbestämmelse som reglerar val av byggnadsteknik. Enligt det geotekniska utlåtandet ska ny bebyggelse inte placeras inom 5-10 meter från Storåns strandlinje. Planförslaget medger bebyggelse som placeras närmast 16,6 meter från Storåns strandlinje. I undersökta sektioner omfattande hela planområdet bedöms totalstabiliteten tillfredställande. Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget har placerats utanför område där markstabiliteten inte är tillfredsställande enligt genomförd geoteknisk utredning. Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget har tagit hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

En riskanalys med avseende på vibrationer ska tas fram innan byggnation sker i området.

Synpunkter från organisationer:

Naturskyddsföreningen

”Vi i Naturskyddsföreningen vill framföra synpunkter på hur detaljplanen för kvarteret Vimman påverkar å-miljön och Brunnsparksområdet. Generellt sett är närheten till vatten och stränder alltid extra värdefull, inte minst i en stadsmiljö som Söderköping. Det är det blågröna stråken längs Storån och kanalen som utgör Söderköpings själ och hjärta. Det är dit både turister och Söderköpingsbor söker sig för en kvällspromenad, rastar hunden eller lyckas övertala barnen att slita sig från skärmarna för en utflykt.

Byggnadshöjd

Som vi tidigare påpekat vid vårt överklagande av detaljplanen för Eriksvik (Brunnsparken) bör inte husen vara högre än två våningar med hänsyn till stadsbilden och inverkan på parkens rekreationsupplevelse. I det nuvarande förslaget kommer tre trevåningshus med inredningsbar vind att uppföras med en takhöjd på 14 m, vilket nästan är en 10 meters ökning av takhöjden i jämförelse med den tidigare beviljade bebyggelsen (4,5 m).

I detaljplanen bedöms de planerade 14 m höga flerbostadshusen ”vara förenliga med karaktären hos de intilliggande flerbostadshusen i närområdet”, men angränsande husrad på andra sidan av Viggebyvägen består av lägre en- eller enochhalvplansvillor liksom flertalet av husen i detta närområde. Majoriteten av de åsyftade högre flerbostadshusen är placerade tämligen långt ifrån den planerade bebyggelsen och de högsta närmare bestämt 200 - 250 m.

Detta innebär att den planerade bebyggelsen inte smälter in i den omgivande bebyggelsen. Helhetsintrycket mellan de befintliga byggnaderna, den gröna strukturen och närheten till vatten är avgörande för bevarandet av det värdefulla natur- och parkområde som Brunnsparken utgör för kommuninvånarna och besökare.

I detta sammanhang ifrågasätter vi därför, i enlighet med detaljplanen, den ”nya bebyggelsen med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.” Målsättningen borde istället vara att bevara en låghusbebyggelse, så att en så liten påverkan som möjligt av denna känsliga miljö erhålles.

Markexploatering

De planerade husen beräknas att uppta en markareal på ca 1500 m², vilket är markant större än vad de tidigare byggnaderna upptog. Utöver detta tillkommer även komplementbyggnader om 900 m² och de planerade parkeringsplatserna till de 50 lägenheterna. I likhet med trafikverketens förra yttrande om detaljplanen bör man utgå från att det realistiska behovet är en parkeringsplats per lägenhet, d.v.s. 50 istället för föreslagna 38 platser. Detta för att inte angränsande områden ska tvingas hysa bilar som inte får plats. Redan vid 38 parkeringsplatser skulle det enligt detaljplanen endast finnas plats för 150 m² friyta för lek och utevistelse. Detta visar att den planerade byggnationen överexploaterar denna värdefulla parkyta med byggnader och

därtill hörande parkeringsplatser framför grönytor och friytor för lek och rekreation. Observera att friytor på kvartersmark enligt Plan- och bygglagen 8:9 inte kan ersättas av yta i allmän park, eftersom en allmän park har en helt annan funktion bland annat ur social synpunkt.

Det är även viktigt att påpeka att inte parkeringsplatserna får anläggas med svart ogenomsläpplig asfalt, som nyligen gjorts på förskolan Solrosens trädgård, vilket påverkar naturintrycket synnerligen negativt. Dessutom rekommenderas numera att man skapar ytor som är genomsläppliga för nederbörd, dels för att förorenat regnvatten inte ska hamna i dagvattenssystemet och dels för att inte bidra till en ytterligare utökad översvämningsrisk i Brunnsparksområdet i takt med att klimatet förändras.

Byggnation oförenlig med gällande strandskydd

Endast en mindre del av tomten var ianspråktagen av de rivna radhusen, för vilka dispens från strandskyddet redan var beviljat. Dessa hus var placerade längs Viggelbyvägen med norrsidan c:a 22 - 45 m från strandlinjen. I den nya planbeskrivningen kommer tomtmarken i mycket högre grad att upptas av byggnader och husen flyttas mycket närmare strandlinjen. En uppskattning visar att avståndet från husen till strandlinjen kommer att ligga mellan 15 - 27 m, om de planerade husen byggs 2 m från tomtgränsen, medan motsvarande avstånd till promenadvägen längs ån då endast kommer att bli ca 6 - 15 m.

Kommunen anser att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen motsvarar fastighetsgränsen för kvarteret Vimman.

Eftersom större delen av detta område, bestående av en klippt gräsmatta, inte har använts av de boende har detta område i stället haft karaktären av en öppen parkyta. De planerade byggnadernas storlek och placering gör därför att de inte befinner sig inom den s.k. hemfridszonen, utan tvärtom utvidgar den utanför området.

Det nya ianspråktagna området har således en utpräglad parkkaraktär, medan den planerade bebyggelsen kommer att upplevas som en privat del av parken. I och med att de höga husen är placerade så nära å-promenaden kommer det ökade privata intrycket i detta område att verka hämmande för rekreationsupplevelsen under promenader längs ån.

Vidare kommer placeringen av dessa 14 meter höga hus nära Storåns promenadväg och strandlinje att innebära ett avsevärt ingrepp i den vackra fjärrutsikten längs å-promenaden. Storåvyn tillsammans med parkområdet utgör ett mycket uppskattat blågrönt stråk med en siktlinje österut mot horisonten. Vår övertygelse är att det visuella intrycket av höghusen nära Storån kommer att upplevas mycket negativt och knappast kan vara något som ansluter till omgivande småhusbebyggelse eller till natur- och rekreationsmiljön kring ån.

När man gör en ny detaljplan återinträder strandskyddet för den tidigare byggrätten, där det tidigare fanns en dispens. I detaljplanen står det att Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas formuleringen i 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”, men dispensen från strandskyddet gällde endast för

den ianspråktaga delen av Vimmantomten, som upptogs av de tre, sedan två år, rivna radhusen.

Den föreslagna byggnationen med höghus och med en placering som inte tagits i anspråk tidigare nära å-miljön kommer att få en stor negativ inverkan på denna värdefulla natur- och rekreationsmiljö. Detta är värden som strandskyddet särskilt är ämnat att värna.

Sammanfattning

- 14 meter höga hus som tillsammans med komplementbyggnader och parkeringsplatser kraftigt överexploaterar detta känsliga område.
- Påverkan på den för Söderköping så centrala blågröna strukturen är påtaglig och helt oacceptabel.
- Sammantaget är det uppenbart att en ny dispens från strandskyddet inte kan beviljas för den i detaljplanen föreslagna byggnationen.
- Vi anser att de nya husen med maximalt två våningars höjd istället bör uppföras parallellt med Viggebyvägen på samma markyta som tidigare ianspråktagits. Det är viktigt att större delen av friytorna ligger mot å-sidan, så att det gröna landskapsrummet blir så stort som möjligt, för att minimera den negativa inverkan på å-miljön och Brunnsparken i stort.
- Alternativt bygger man inte alls inom det strandskyddade området utan istället utvecklar hela det historiska parkområdet till en park för rekreation både för våra kommuninvånare och besökare.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar i planförslaget och bedöms inte kunna tillgodoses. Samhällsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med följande:

Planförslaget medger ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader. En sådan bebyggelse bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Hänsyn har därför tagits till intilliggande bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadsbus i upp till två våningar som flerbostadsbus i upp till tre våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nockhöjden på nybebyggelsen är förenlig med karaktären på omgivande område och de intilliggande flerbostadsbusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Gällande friyta så anger plan- och bygglagen att friyta för lek och rekreation ska finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Väster om kv. Vimman är beläget en tennisbana. Närheten till Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek och rekreation. Med ett lägre parkeringstal än en parkering per lägenhet skapas friytor för lek och rekreation inom planområdet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Det innebär vidare att ca 150 kvm inom planområdet kan anordnas för friytor inrymmandes lek och rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun anser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken "området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utombusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var husens entréer och angöringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söktes och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för en sådan dispens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Sammantaget har ett flertal synpunkter berört volym och utformning av bebyggelseförslaget kopplat till befintlig skala i närheten, påverkan på det angränsande riksintresset för Söderköpings medeltida stad E66 och stadsbilden, påverkan på Brunnsparken, förenlighet med översiktsplan och fördjupad översiktsplan för staden, de geotekniska och hydrologiska förhållandena, strandskyddsområdet utmed Storån samt friytor för lek och rekreation.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att exploateringsgraden inom föreslagen detaljplan är högre än omkringliggande bebyggelse men gör bedömningen att det stadsnära läget motiverar en högre exploateringsgrad. Påverkan på stadsbilden förnekas inte men bedöms som acceptabel. Den föreslagna bebyggelsen bedöms ha anpassats i skala och utformning till intilliggande bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påtagligt påverka Brunnsparken och det angränsande riksintresset för Söderköpings medeltida stad E66. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och den fördjupade

översiktsplanen för Söderköpings stad. De geotekniska och hydrologiska förutsättningarna inom planområdet är utredda och bedöms hanterbara. Strandskyddsområdet utmed Storån bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget och tillräckliga ytor för lek och rekreation bedöms kunna tillgodoses inom planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer inte i de yttranden som påpekat att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för staden, att planförslagets volym och utformning inte är anpassad till befintlig skala i närheten, att det sker betydande påverkan på det angränsande riksintresset för Söderköpings medeltida stad E66 och stadsbilden, att planförslaget medför betydande påverkan på Brunnsparken, att de geotekniska och hydrologiska förhållandena på platsen är sådana att de inte kan tillgodoses eller hanteras inom planområdet, att planförslaget medför betydande påverkan på strandskyddsområdet utmed Storån samt att tillräckliga friytor för lek och rekreation inte kan tillgodoses inom planområdet.

Föreslagna ändringar i planhandlingarna efter granskning:

Plankarta

- Inga ändringar.

Planbeskrivning

- Endast redaktionella ändringar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare och privatpersoner:

Sakägare 1
Sakägare 2
Sakägare 3
Sakägare 4
Sakägare 5
Sakägare 6
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5

Organisationer:

Naturskyddsföreningen

Medverkande tjänstemän

Martin Larsheim
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen