



PLANBESKRIVNING

DP 152



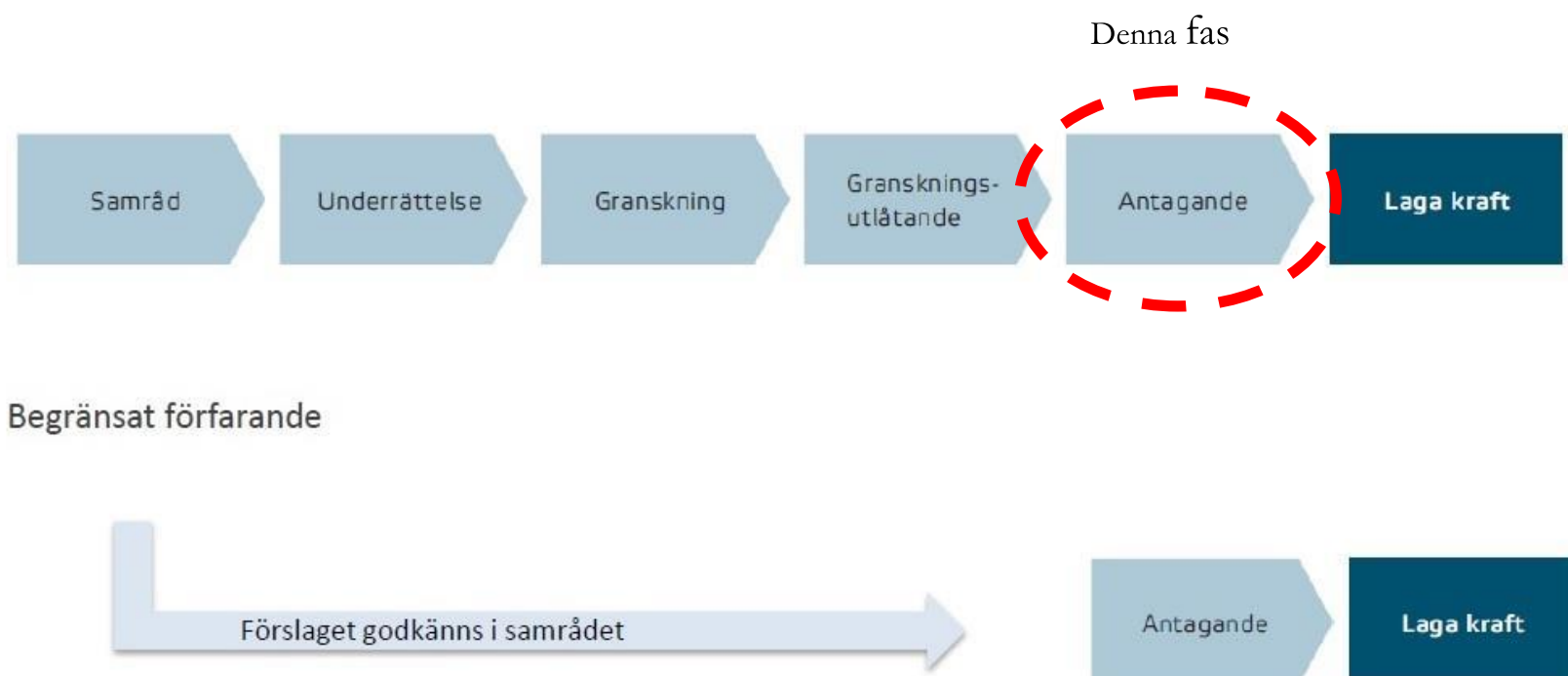
DETALJPLAN FÖR SÖDERKÖPING 2:53 OCH 2:57, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad:	2015-02-27
Godkänd för samråd:	SBN 2015-03-31
Samråd:	2015-06-02 – 2015-06-30
Godkänd för granskning:	SBN 2015-09-22
Granskning:	2015-10-14 - 2015-10-28
Antagning:	SBN 2015-11-24
Laga kraft:	2015-12-25



Söderköpings kommun grundar sitt planeringsarbete på gällande översiktsplan och Söderköping Vision 2020. Söderköpings kommun har satt som mål att öka antalet företag, bibehålla samt öka antalet arbetstillfällen. För att nå dessa mål krävs stora insatser. Söderköping är framförallt en boendekommun, samtidigt som man ser vikten av att värna om det egna näringslivet. Ett livskraftigt eget näringsliv skapar arbetstillfällen och är en förutsättning för att den stora utpendlingen inte ska behöva öka. Ett starkt eget näringsliv med ett företagsklimat som attraherar en mångfald av företag och som kännetecknas av samverkan, såväl mellan företagen som mellan företag och kommun, det är en del av den vision som formulerats och antagits av kommunfullmäktige. Denna detaljplan ska skapa möjligheter för att utveckla det egna näringslivet.

Ansvarig handläggare: Martin Larsheim, planarkitekt, tel. 0121-185 40



Planprocessen enligt plan- och bygglagen.



SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet utgör den norra delen av ett större verksamhetsområde i anslutning till Gamla Norrköpingsvägen och väg E22. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en kontorsbyggnad på mark som i gällande detaljplan är markerat som mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Den berörda delen av prickmarken föreslås upphävas genom planändring. Vidare föreslås att den i detaljplan föreskrivna byggnadshöjden ändras från fem till åtta meter för de berörda fastigheterna.

Ärendets gång:

Beslut om att påbörja detaljplaneläggningen efter beviljat planbesked fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 27 januari 2015. Beslut om samråd fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 31 mars 2015. Samråd av planförslaget pågick mellan 2015-06-02 – 2015-06-30. Beslut om granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 22 september 2015. Granskning av planförslaget pågick mellan 2015-10-14 – 2015-10-28. Beslut om antagande av planförslaget förväntas fattas av Samhällsbyggnadsnämnden den 24 november 2015.

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Planarbetet genomförs med standardförfarande mot bakgrund av att åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget utgör en ny detaljplan.



Orienteringskarta med aktuellt planområde översiktligt markerat.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en kontorsbyggnad som ska ingå i den pågående industriverksamheten inom befintligt verksamhetsområde för småindustri.

Åtgärden ska lokaliseras på mark som i gällande detaljplan är markerat som mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Den berörda delen av prickmarken föreslås upphävas genom planändring. Vidare föreslås att den i detaljplan föreskrivna byggnadshöjden ändras från fem till åtta meter för de berörda fastigheterna.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

3 kap - Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kap anges att mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning skall ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Planförslagets markanvändning bedöms som lämplig och planen bedöms inte påverka något riksintresseområde. Föreliggande detaljplan bedöms således ej strida mot 3 kap Miljöbalken.

4 kap - Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet

I 4 kap anges vissa områden i landet där särskilt stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område. Föreliggande detaljplan bedöms därför ej strida mot 4 kap Miljöbalken.



5 kap - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Flest miljökvalitetsnormer finns det för luftföroreningar utomhus. Planen bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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



Flygfoto med aktuellt planområde översiktligt markerat.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap § 11 - 18 MB skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Planen berör heller inte Natura 2000-område eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas. Bedömningen redovisas i särskild handling.



PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i den nordvästra delen av Söderköpings tätort. Planområdet utgör norra delen av ett större verksamhetsområde i anslutning till Gamla Norrköpingsvägen och väg E22.

Areal

Planområdet omfattar cirka 12 600 kvm.

Planavgränsning

Planområdet avgränsas i norr och öster av park resp. gatumark, i söder och väster av verksamhetsområde resp. parkmark.

Planområdet omfattar fastigheterna Söderköping 2:53, Söderköping 2:57, del av Söderköping 2:55, del av Söderköping 2:59 samt del av Söderköping 2:87.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Söderköping 2:53 och 2:57 ägs av Fastighets AB Elektromontage. Fastigheterna Söderköping 2:55, 2:59 samt 2:87 är i kommunal ägo.



Planområdet (gulmarkerat) betraktat från väg E22 i östlig riktning.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21.

I översiktsplanen pekas planområdet ut som utbyggnadsområde på lång sikt, 5-15 år.

I den fördjupade översiktsplanen för E22, FÖP E22, är planområdet markerat som område för bostads- och verksamhetsändamål.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och FÖP E22.

Detaljplaner, förordnanden, strandskydd m.m.

Det aktuella området omfattas av stadsplan för kv. Sågen, Vintervadet m.fl., lagakraftvunnen 1978, som anger markanvändningen småindustri. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

I anslutning till planområdet i söder finns ett mindre vattendrag, Lillån, vilket innebär att planområdet förekommer inom strandskyddsområde. Eftersom detaljplaneförslaget utgör en ny detaljplan innebär det att strandskyddet återinförs varför strandskyddet åter måste upphävas. Planförslaget innebär att en fri passage medges utmed vattendraget genom att markanvändningen i anslutning till vattendraget utgörs av naturområde i planförslaget. Vattendraget säkerställs i planförslaget genom markanvändningen W, öppet vattenområde.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet i samband med att planen antas. Som särskilda skäl för upphävande anförs att planförslaget avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan ske utanför området. Åtgärden bedöms inte vara begränsande för

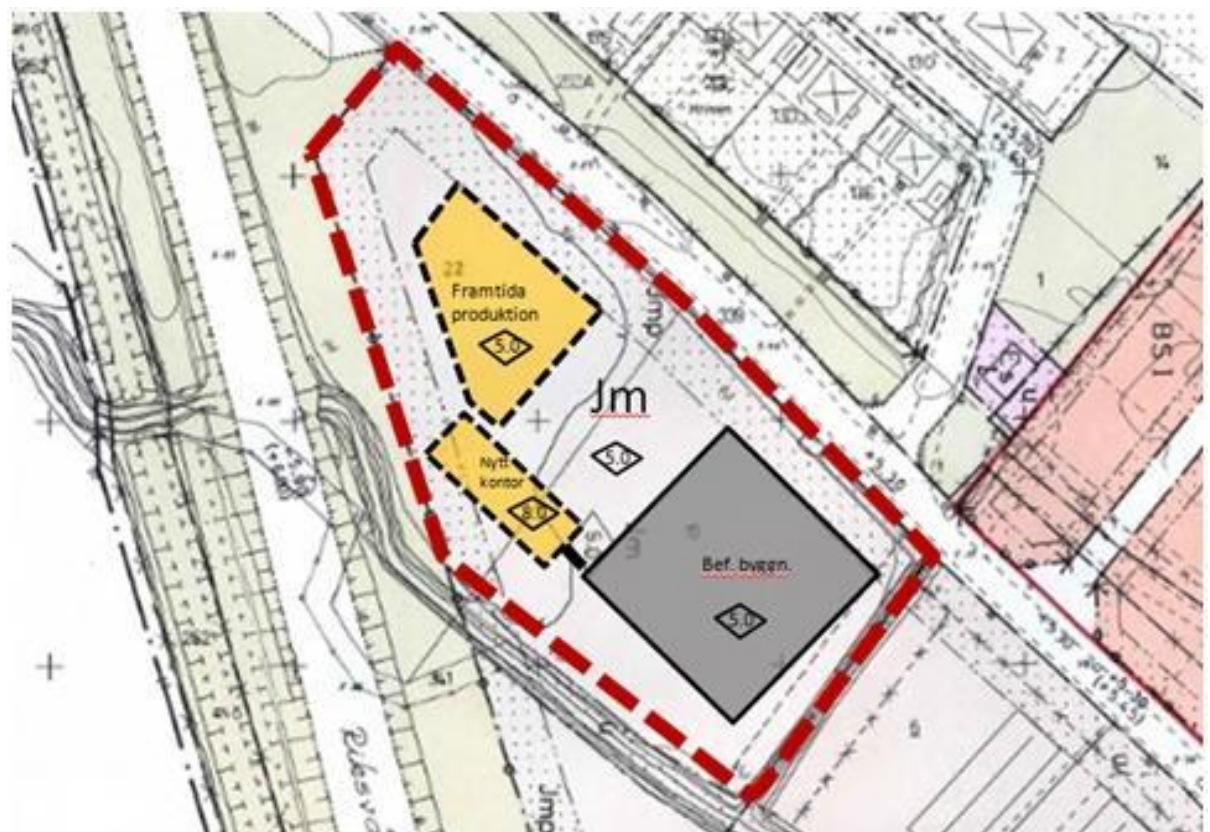


allmänhetens tillgång till området eftersom en tillräcklig bred fri passage utmed vattendraget sparas och säkerställs genom planförslaget.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar.

Om fornlämningsfynd påträffas vid schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet ske till Länsstyrelsen i Östergötland.



Illustrationen visar planerade åtgärder med gällande detaljplan som bakgrund. Planerad bebyggelse är gulmarkerad, medan befintlig byggnad är gråmarkerad.

Behovsbedömning av MKB

Planförslaget ger inte upphov till betydande miljöpåverkan, och därför krävs inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Se bifogad behovsbedömning.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planförslaget bedöms ha begränsad påverkan på mark, vegetation och djurliv. Det aktuella området är beläget inom bebyggd stadsmiljö och några betydande naturvärden saknas. Användningen av området, verksamhetsändamål, kommer att förbli densamma som i gällande detaljplan.

Norra delen av planområdet utgörs av flack gräsbevuxen mark, medan den södra delen till övervägande del antingen är asfalterad eller bebyggd.

Inom planområdet finns ett mindre vattendrag, Lillån, kantat av busk- och trädvegetation. Recipient för vattendraget är Storån. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer avseende vatten.

Stadsbild/landskapsbild

Området är entréskapande till staden Söderköping vilket ställer krav på utformningen av de nya byggnaderna och det bedöms som angeläget att den nya bebyggelsen bidrar till en positiv upplevelse av staden. Med anledning av planområdets belägenhet i anslutning till väg E22 bedöms det som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningen. Utformningen av den tillkommande bebyggelsen kommer bli särskilt betydelsefull för upplevelsen av staden. Gällande detaljplan föreskriver fem meters byggnadshöjd. Planförslaget anger en ny högsta byggnadshöjd på åtta meter. Den nya byggnadshöjden bedöms kunna bidra till att skapa ett tydligare gaturum kring E22 samtidigt som det markerar entré till staden.



Enklare volymstudie över planerade åtgärder.

Markens beskaffenhet

Marken består av postglacial finlera. Vid markundersökningar inom fastigheten Söderköping 2:53 har man funnit utfyllningar om ca 0,4 meter ovanpå leran, följt av torrskorpelera ned till ca 1,5 meters djup. Den lösa leran konstaterades överst vara gyttjig samt mot djupet övergående i varvig lera. Leran övergår därefter till fastare form, grövre sediment och morän.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes av HGB Hylanders Geobyrå AB 1990-05-08 för fastigheten Söderköping 2:53 i samband med byggnation på fastigheten. Lergrunden bedömdes som sättningSkänslig för belastning. Sättningen beräknades uppgå till 0,5-1 cm per år. Sättningarna motverkas av den allmänna landhöjningen. Genom den gyttjehaltiga lergrunden och de mäktiga lerlagren tar sättningen lång tid i anspråk. Närheten till Lillån medför att lastkompensation bör insättas i söder för att minska sättningen. Säkerheten mot markbrott bedömdes som tillfredsställande.

Geoteknisk utredning ska utföras i samband med projektering av nya byggnader, såväl för att påvisa eventuella skredrisker som



för att beskriva lämpliga åtgärder och grundläggningslösningar.

Innan bygglov beviljas ska exploatören uppvisa att erforderliga geotekniska utredningar har utförts.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer	Inga miljökvalitetsnormer överskrids i området i nuläget. Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.
Förorenad mark	Det finns inga kända markföroreningar i området.
Radon	Planområdet är inte beläget inom riskområde för radon.
Störningar (buller, lukt m.m.)	<i>Buller E22</i> Närheten till väg E22 innebär att området är påverkat av buller. Dock är hastigheten förbi planområdet låg (50 km/h), vilket inverkar gynnsamt på bullernivåerna i området och håller dessa inom rimliga nivåer. Naturvårdsverkets riktvärden för buller från trafik i arbetslokaler är 65 dBA (frifältsvärde) och 40 dBA (inomhusnivå). Riktlinjer och ljudkrav definieras av den verksamhet som ska bedrivas. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bullernivåerna inom planområdet hamnar inom rekommenderade gränsvärden. Trafikverket planerar för ombyggnad av E22 med ny sträckning väster om Söderköping, med planerad byggstart tidigast år 2017. Nuvarande E22 planeras övergå till att få karaktären av stadsgata, vilket kommer medföra en framtida förbättring av bullersituationen i området.



Buller småindustri

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, endast småindustri kommer att tillåtas inom planområdet. Buller från verksamheten får inte överskrida gällande riktvärden.

Bestämmelse om störningsskydd införs på plankartan för att reglera bullernivåerna inom planområdet.

Transporter

En måttlig ökning av trafikflödena i området kan förväntas till följd av etablerandet av den nya kontorsbyggnaden samt byggnaden för framtida industriproduktion.

Omgivningspåverkan jämfört med gällande detaljplan bedöms dock som försumbar vid ett genomförande av planförslaget eftersom ökningen av byggrätten i planförslaget är marginell och inte bedöms påverka antalet transporter i området i någon nämnvärd omfattning. Vidare bedöms planförslaget inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Industrins omfattning

Planförslaget medger endast småindustri vars verksamhet inte får vara störande för omgivningen. Tillståndspliktiga industrier medges inte inom planområdet.

Risk och säkerhet

Farligt gods

Väg E22 väster om planområdet är en primär transportväg för farligt gods. Transporter av farligt gods, det vill säga ämnen och produkter som vid en olycka skulle kunna skada människor, miljö eller byggnader och dylikt, styrs i möjligaste mån till dessa vägar. Länsstyrelsen rekommenderar i sin rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" att ett område om 25 meter



Dnr: SBN 2015-27

ska lämnas helt fritt från bebyggelse utanför nämnda leder. Kvartersmarken inom planområdet förekommer enligt gällande detaljplan som närmast cirka 17 meter från väg E22. Ett genomförande av planförslaget innebär att ny bebyggelse inom planområdet som närmast förläggs 22 meter från E22. Dock är hastigheten förbi planområdet låg (50 km/h), vilket inverkar positivt på riskbilden i området. Behov av att upprätta en riskanalys med anledning av föreslagen kontorsbyggnads belägenhet i anslutning till E22 bedöms inte föreligga då åtgärden är förenlig med markanvändningen i gällande detaljplan samt äger rum inom befintlig fastighet. Vidare förekommer en buffertzona i form av parkmark på minst 18 meter mellan planerad byggnad och led för farligt gods.

För att minimera risker med anledning av närhet till led för farligt gods införs på plankartan planbestämmelse (m1) om att avåkningsskydd i form av skyddsräcke ska anordnas utmed berörd del av E22. Vidare införs bestämmelser om att ny bebyggelse närmast E22 ska ges en utformning som innebär att inga utskjutande delar från byggnaderna tillåts. Därutöver ska entréer, huvudnödutgångar samt friskluftsintag placeras bort från E22 för den planerade bebyggelsen inom planområdet.

Trafikverket planerar för ombyggnad av väg E22 med ny sträckning väster om Söderköping, med planerad byggstart tidigast år 2017. I samband med den nya vägsträckningen blir väg E22 primär transportväg för farligt gods. Nuvarande E22 planeras övergå till att få karaktären av stadsgata, vilket inverkar gynnsamt på den framtida riskbilden i området.

Brandförsvar

Gatunätet i området uppfyller kraven på tillgänglighet för



brandfordon.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Söderköping 2:53 finns byggnad för småindustriändamål.

Utanför planområdet förekommer bostadsbebyggelse på cirka 60 meters avstånd från verksamhetsområdet, bestående av en avskiljande zon som utgörs av Gamla Norrköpingsvägen och parkmark.

Ny bebyggelse

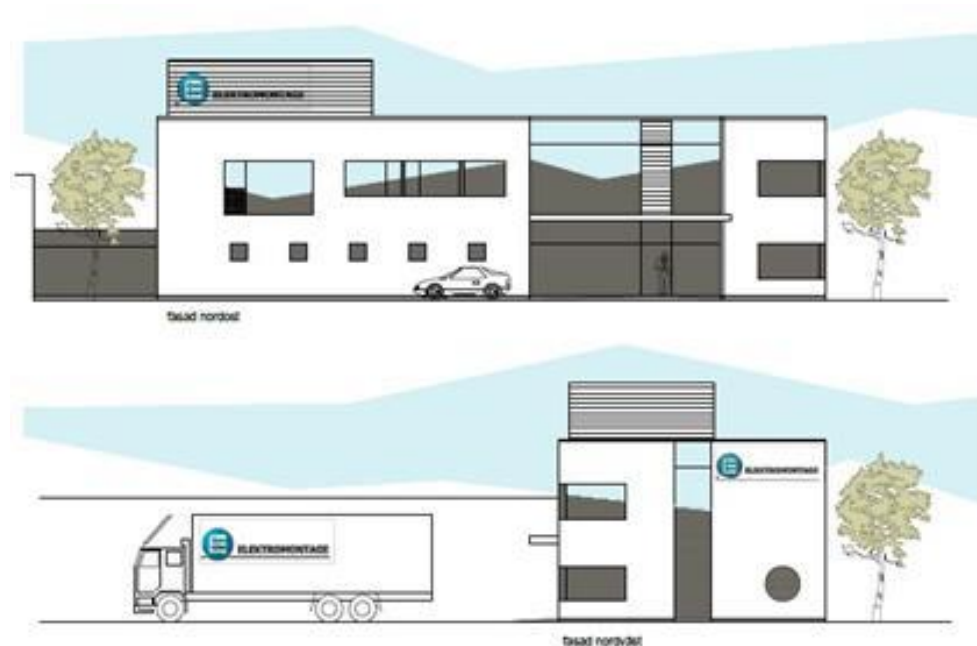
Inom planområdet planeras ny kontorsbyggnad som ska ingå i den pågående industriverksamheten inom befintligt verksamhetsområde. Kontorsbyggnaden avses placeras huvudsakligen på intilliggande fastighet Söderköping 2:57. Utöver kontorsbyggnaden ska på nämnda fastighet även uppföras byggnad för framtida industriproduktion.



Situationsplan över föreslagen markanvändning.



Källa: JANSON & SEDIHN arkitekter AB



Fasadritningar från nordost resp. nordväst.

Källa: JANSON & SEDIHN arkitekter AB

VATTENOMRÅDEN

Strandskydd

Eftersom detaljplaneförslaget utgör en ny detaljplan innebär det att strandskyddet återinförs varför strandskyddet åter måste upphävas inom kvartersmark. Planförslaget innebär att en fri passage medges utmed vattendraget genom att markanvändningen i anslutning till vattendraget utgörs av naturområde i planförslaget. Vattendraget säkerställs i planförslaget genom markanvändningen W, öppet vattenområde.

De särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är att planförslaget avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan ske utanför området. Åtgärden bedöms inte vara begränsande för allmänhetens tillgång till området eftersom en tillräcklig bred fri passage utmed vattendraget sparas och säkerställs genom planförslaget.



GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring	Tillfart till området sker från Gamla Norrköpingsvägen. En måttlig ökning av trafikflödena i området kan förväntas till följd av etablerandet av den nya kontorsbyggnaden samt byggnaden för framtida industriproduktion. Den befintliga infrastrukturen inom området bedöms som tillräcklig för en sådan ökning.
Parkering	Parkering anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning, vatten och avlopp, avfall m.m.	Fastigheten är ansluten till befintlig infrastruktur. Verksamhetsutövaren hanterar sitt eget avfall.
Dagvatten	Fastigheterna är anslutna till befintliga dagvattenledningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd	Inom planområdet (kvartersmarken) föreslås strandskyddet upphävas.
--------------------	--

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan	Antagande november 2015 Laga kraft december 2015
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år.
Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap	Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastighetsändringar är inte aktuellt till följd av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Fastighetsägaren svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En geoteknisk utredning genomförs i samband med projektering.

Dokumentation och kontroll Innan bygglov beviljas ska exploatören uppvisa att erforderliga geotekniska utredningar har utförts.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologisk hållbarhet En måttlig ökning av trafikflödena i området kan förväntas till följd av etablerandet av den nya kontorsbyggnaden samt byggnaden för framtida industriproduktion. Ökad fordonstrafik innebär att aktuella halter av kväveoxider och partiklar sannolikt ökar i området om än marginellt. Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Social hållbarhet Allmänheten saknar i dagsläget tillgång till området, så de sociala konsekvenserna av planförslaget bedöms som begränsat. Ur ett trygghetsspektiv bedöms det som positivt att en öde tomt bebyggs.

Kulturell hållbarhet Planändringen förväntas inte ge några betydande kulturella



konsekvenser.

Ekonomisk hållbarhet

Planändringen förväntas inte ge några betydande ekonomiska konsekvenser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Larsheim

Planarkitekt

Rein Martinsson

Stadsarkitekt