

## Detaljplan för Hammarspången 1:3 (Waldorfskolan), Söderköpings kommun



### Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för Hammarspången 1:3 (Waldorfskolan)

LAGAKRAFTHANDLING

2023-08-29

Antagen: SBN 2023-10-02 §89

DP 170

Laga kraft: 2023-11-01

Diarienummer: SBF 2020-1175

## Sammanfattning

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark och befäster befintlig markanvändning skola och förskola. I planförslaget regleras byggnadsarea och nockhöjd. I övrigt finns bestämmelser som reglerar markreservat för ledningar, prickad mark där byggnation inte tillåts och skyddsbestämmelser för att kunna uppföra bullerskydd vid behov. Till detaljplanen hör geotekniska och markmiljötekniska utredningar, resultaten från dessa har arbetats in i planförslaget.

## Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att planlägga mark för befintlig markanvändning och möjliggöra utökad bygg rätt för skola och förskola. Marken ska planläggas så att den kan utnyttjas på ett optimalt och säkert sätt i förhållande till infrastruktur och andra kända planeringsförutsättningar och på så sätt bidra till hållbar stadsutveckling.

## Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A3 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

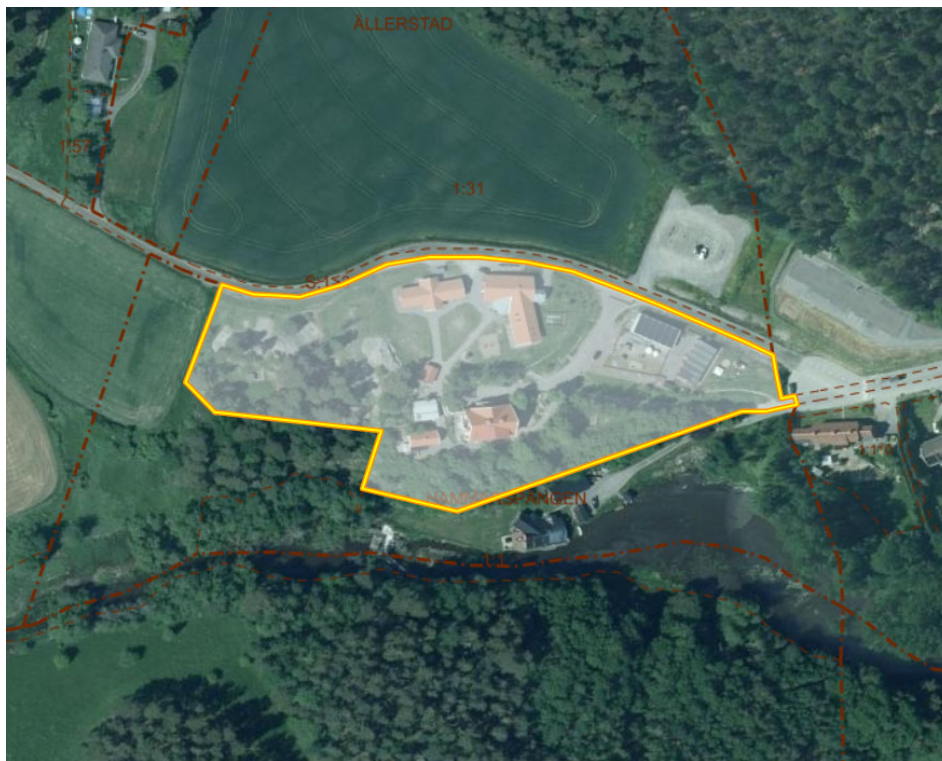
## Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2021-08-27).
- PM geoteknik (Sweco, 2021-08-27).
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning (Sweco, 2021-11-04).
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2022-09-30).
- Kompletterande PM geoteknik (Sweco, 2022-11-07).
- Kompletterande PM geoteknik (Sweco 2023-02-17).
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Sweco 2023-02-17).
- Kompletterande markteknisk undersökningsrapport (Sweco 2023-06-19).
- Kompletterande PM hydrogeologi/geoteknik (Sweco 2023-06-19).

## Planområde (omfattning och lokalisering)

Planområdet omfattar fastigheten Hammarspången 1:3 och är beläget i västra delen av tätorten. Planområdet omfattar cirka 16 000 kvadratmeter. Området avgränsas av Brobyvägen i norr och Storån i söder. Hela planområdet är privatägt och ägs av Byggnadsstiftelsen Hammarspången.



*Fastigheten Hammarspången 1:3, planområdet, ungefärligt markerat med gul linje. Källa: Söderköpings kommun.*

## Ärendehantering

I detta avsnitt beskrivs den gång som ärendet hittills har haft i planprocessen samt vilket planförfarande detaljplanen genomgår.

### Ärendets gång och tidplan

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-12-19 § 140 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Hammarspången 1:3.

Planförslaget har därefter arbetats fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med en tvärssektoriell arbetsgrupp.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 2022-03-02 § 20 beslut om att samråd och granskning kan ske om planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 2023-10-02 §89 beslut om att anta detaljplanen.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	Kvartal 1 2022	Genomfört
Granskning	Kvartal 2 2023	Genomfört
Antagande	Kvartal 4 2023	Genomfört
Lagakraft <sup>1</sup>	Kvartal 4 2023	Genomfört

### Förfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2017-12-19.

### Ändringar efter granskning

Planbeskrivningen har tillförts information om de geotekniska förhållandena och genomförda geotekniska utredningar till följd av inkomna yttranden. En justering har skett av prickmarksområdet inom planområdets södra del som utökats marginellt till följd av inkomna yttranden.

---

<sup>1</sup> Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

# Innehållsförteckning

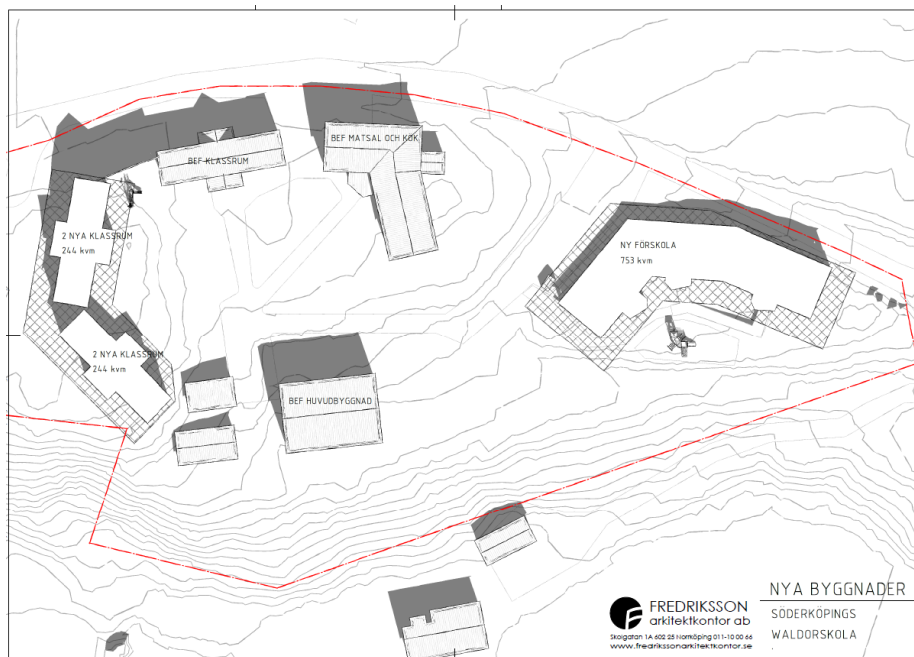
## Innehåll

Detaljplan för Hammarspången 1:3 (Waldorfskolan), Söderköpings kommun.....	1
Sammanfattning .....	2
Detaljplanens syfte .....	2
Handlingar .....	2
Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen .....	2
Planområde (omfattning och lokalisering).....	3
Ärendehantering .....	3
Innehållsförteckning .....	5
Planförslag .....	6
Kvartersmark .....	7
Övrigt .....	9
Genomförandebeskrivning .....	10
Organisatoriska frågor .....	10
Avtal.....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Tekniska frågor.....	12
Ekonomiska frågor.....	13
Hur berör detaljplanen er?.....	15
Planeringsförutsättningar .....	16
Kommunens tidigare ställningstaganden .....	16
Nationella intressen och mål .....	16
Mark och vatten .....	17
Miljöförhållanden, risk och säkerhet .....	21
Gestaltning och kulturvärden.....	24
Gator och trafik .....	28
Teknisk försörjning .....	29
Offentlig service och kommersiell service .....	29
Sociala aspekter .....	29
Miljökonsekvenser.....	32
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	32
Medverkande tjänstemän.....	32

## Planförslag

Fastighetsägaren planerar att bygga nya byggnader varav det i ett illustrerat exempel finns två byggnader som ska innehålla fyra nya klassrum och en byggnad avsedd som förskola. Planförslaget är flexibelt och byggrätten kan disponeras flexibelt inom planområdet. Planförslaget befäster befintlig byggnation men tillåter en utökning av byggrätten.

### Ny bebyggelse (bebyggelseutveckling)



*Exempel på ny och planerad bebyggelse inom planområdet. Planförslaget är flexibelt och kan anordnas på olika sätt än vad illustrationen visar. Vy från söder. Källa: Fredriksson arkitektkontor AB.*

Planförslaget innebär att dagens byggrätter befästs och att ytterligare ytor kan bebyggas. Den yta i öster som innan detaljplaneringen består av enklare tillfälliga byggnadselement ska ersättas med permanent byggnation för förskoleverksamhet. Övriga byggnader som är befintliga avses vara kvar. Utöver detta ges möjlighet till utökad byggrätt för behov av nya klassrum och andra lokaler kopplat till skolverksamheten. För att anta en detaljplan som håller och som kan säkra upp byggnadsbehov över tid ges byggrätterna möjlighet att disponeras flexibelt inom en större byggbar yta. Exploateringsstalet i byggnadsarea anger hur mycket av ytan som går att bebygga, den mäts i byggnadens markavtryck. Den disponibla byggrätten kan fördelas över den byggbara ytan som kan ge mer eller mindre friyta beroende på om byggnader upplåts i ett eller flera plan. Exempelvis kan mer friyta anordnas till barnen om byggnation uppförs i flera våningsplan. Den mark som anses olämplig för byggnation anges med prickad mark. Korsad mark som enligt planförslaget innebär att komplement till huvudbyggnaden och verksamheten kan tillåtas, så som garage eller förråd och liknande.

### **Utformning och gestaltning**

Detaljplanen reglerar inte specifika gestaltungskrav genom planbestämmelser. Byggrätter regleras med höjdsättning och en total exploateringsgrad.

### **Kvartersmark**

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Detaljplanen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

### **Omfattning och användning**

#### **Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.**

I detaljplanen regleras markanvändningen Skola. Enligt Boverkets allmänna råd och föreskrifter ska användningen skola tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Planförslaget medför en flexibilitet över hur skolgård och byggnader kan anordnas. De ytor som på grund av markförhållanden, nivåskillnader och buller är mindre lämpliga för byggnation har i plankartan reglerats med prickad mark. En del av marken i väster är planläggs som korsmark. Korsmarken innebär att komplementbyggnader, förråd och liknande komplement kan anordnas. Genom komplementbyggnadernas placering kan de bidra till minskat buller för resterande skolgårdsytor. De kan också fungera som en visuell barriär vilket kan mildra upplevelsen av den nya dragningen av E22. Planbestämmelserna beskrivs mer ingående nedan.

Fastighetsägarna svarar för genomförandet.

#### **Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.**

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Inom planområdet finns en nätstation för el (Eon). Nätstationen har planlagts med E – tekniska anläggningar för att säkerställas. Ytan är tilltagen för att uppnå de skyddsavstånd som Eon önskar för nätstationen.

#### **Endast komplementbyggnader får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.**

Planbestämmelsen innebär att enbart komplement till användningen och dess huvudbyggnader kan anordnas. Komplement kan vara garage, förråd eller liknande. Området där bestämmelsen tillämpas är utan åtgärder utsatt för nivåer överstigande riktvärden för buller vid fasad när nya E22 är i drift varför huvudbyggnader där anses olämpligt. Närheten till E22 gör ändå att ytan bedöms lämplig för byggnation så att området kan användas. På sikt kan exempelvis parkering, hämtning/lämningszon anordnas här med tillhörande komplementbyggnader eller andra komplement till skolan.

Dessa komplementbyggnader kan fungera som bullerskydd eller visuellt skärma av mot den nya dragningen av E22 intill planområdet.

### **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.**

Högsta nockhöjd används för att reglera byggnadernas höjd. Genom att tillåta högre nockhöjd som tillåter fler våningar finns möjlighet att skapa mer friyta på skolgården.

Planförslagets höjd om 14 meter omfattar både planerad och befintlig byggnation. Planområdet kommer ligga nära ny dragning av E22 vilket kan begränsa friytorna när det gäller buller och det finns fåtal angränsande byggnader att ta hänsyn till höjdmässigt varför 14 meter omfattar hela planområdet.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter.

### **Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.**

Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras. Motiven till planbestämmelsen skiljer mellan olika delar inom planområdet. Generellt mot plangräns är det minst 4,5 meter bebyggelsefritt avstånd som anses lämpligt. I väster mot ny dragning av E22 är området planlagt med prickmark 30 meter från den planerade vägen. I söder där de geotekniska förhållandena är sämre och marken sluttar kraftigt är marken också prickad.

### **Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.**

Bestämmelsen reglerar hur mycket av området som kan tillåtas byggas. Byggnadsarea innebär det avtryck byggnaderna upptar på marken. Den bygggrätt som anges på plankartan är den bygggrätt som tillåts totalt för befintlig och tillkommande byggnation.

Planförslagets 3000 kvadratmeter omfattar både planerad och befintlig byggnation. Därutöver finns också en viss marginal för oplanerade framtida exploateringar så att detaljplanen är flexibel.

### **Markens höjdläge**

Området utgörs av nivåskillnader. I de södra delarna där marken sluttar som mest kommer planläggas som prickmark så att byggnader inte kan upplåtas. Delar av dessa områden nyttjas i låg grad.

### **Skydd mot störningar**

#### **m<sub>1</sub> Bullerskyddsåtgärder som vall, plank eller motsvarande får uppföras för att efterfölja rådande riktvärden för buller, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.**

Utanför planområdet utmed den nya dragningen av E22 planeras inte för några bullerskyddsåtgärder längs med skolans fastighetsgräns. Med anledning av att det kan komma behövas på sikt reglerar planen ytor inom kvartersmark där bullerskyddsåtgärder, vid behov, kan anordnas. Planen reglerar inte vilken part som ansvarar för eventuella behov av framtida åtgärder. Utöver dessa ytor finns det utrymme mellan vägen och



fastighetsgräns där väghållaren bedöms kunna uppföra ytterligare bullerskyddsåtgärder nära bullerkällan.

**m<sub>2</sub> Möjlighet till utrymning av byggnader på sida som vetter bort från Europaväg 22 (väster om planområdet) ska säkerställas. Friskluftsintag ska placeras högt och vändas bort från Europaväg 22 (väster om planområdet), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att säkerställa hälsa och risk kopplat till om en olycka sker vid Europaväg 22. Inför bygglovsprövning för tillbyggnad och nybyggnad kan ytterligare åtgärder specificeras vid behov, i dialog med räddningstjänsten. Andra exempel på åtgärder kan vara möjlighet till manuell avstängning av ventilationssystemet och att inte anordna friskluftsintag i fasad för till- eller nybyggnation mot transportled för farligt gods (E22).

## Övrigt

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar PBL 4 kap. 6 §.**

Bestämmelsen ska tillämpas för allmännyttiga ändamål på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Bestämmelsen tillämpas inom planområdets kvartersmark där E.on har ledningar som både matar och passerar planområdet. Inom området får byggnader inte uppföras och områdets bredd är beroende på de skyddsavstånd respektive sida om ledningen som ledningsägaren behöver.

## Strandskydd

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen gäller för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilt skäl anges att det aktuella området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**Strandskyddet är upphävt inom planområdet, PBL 4 kap. 17 §.**

Stora delar av planområdet ingår i strandskydd från Storån. Området är redan ianspråktagen kvartersmark för befintlig skolverksamhet. Strandskyddet föreslås därför upphävas för hela planområdet.

Detaljplanen bedöms inte motverka strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Aktuellt planområde är inte beläget i direkt anslutning till fri passage utmed ån vilket gör att detaljplanen inte kan styra att en tillräckligt bred fri passage kan säkerställas över tid. Mellan planområdet och Storån ligger både en väg och en privat fastighet.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft, PBL 4 kap. 21 §.

## Genomförandebeskrivning

Detta avsnitt omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt vilka konsekvenser som uppstår för berörda fastigheter. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klargör även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingen ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om bygglov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen får laga kraft. En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Söderköpings tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Byggnadsstiftelsen Hammarspången.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen reglerar ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggnad, drift och underhåll inom planområdet.

### Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Söderköpings kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### EI, tele etc.

Eon Energidistribution AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Respektive huvudman svarar för

ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

## **Avtal**

### **Planavtal**

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren som även svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen omfattar endast en fastighet. Om fastighetsägaren önskar avstyckning eller att mark ska regleras från eller till någon intilliggande fastighet handläggs fastighetsbildningsfrågor av statliga Lantmäteriet i Linköping efter ansökan om åtgärd. Ersättningar för marköverföringar och bildande av servitut eller ledningsrätt, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter eller genom beslut av lantmäterimyndigheten.

### **Servitut och ledningsrätt**

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten.

### **Befintliga rättigheter**

- Officialservitut för väg till förmån för Hammarspången 1:1 som belastar Hammarspången 1:3. Servitutet påverkas inte av detaljplanen då marken där servitutet är lokaliserat inte får bebyggas. Akt 0582-10/30.
- Avtalservitut för starkströmsledning med tillhörande anordningar till förmån för Triangeln 14 som belastar Hammarspången 1:3. Servitutet påverkas inte av detaljplanen då marken där servitutet är lokaliserat har reserverats för allmännyttiga underjordiska ledningar ("u-område") och därmed inte får bebyggas. Akt 0582IM-13/14070.

Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Några sådana avtalsrättigheter är inte kända, men kan komma att uppvisas av berörd part under planprocessen.

#### **Nya rättigheter**

Något behov av nya rättigheter bedöms inte finnas för planens genomförande.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Hammarspången 1:3 har andel i gemensamhetsanläggningen Ällerstad ga:1, avseende vägen norr om fastigheten. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas av detaljplanen och därför bedöms inte heller att någon omprövning på grund av planen behöver ske. Om det visar sig att detaljplanen medför ökad trafik inom Ällerstad ga:1 kan någon delägare i gemensamhetsanläggningen ansöka om omprövning av andelstalen hos Lantmäteriet.

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas av berörd fastighetsägare till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

## **Tekniska frågor**

#### **Allmän plats**

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

#### **Gator och parkering**

Fastigheten Hammarspången 1:3 angörs via den befintliga Brobyvägen, där dels kommunen ansvarar för drift och underhåll dels Ällerstad samfällighetsförening, som förvaltar Ällerstad ga:1. All parkering för skolverksamheten sker inom kvartersmarken och inom mark som arrenderas av kommunen nordost om planområdet.

#### **Ledningar**

##### **Vatten och avlopp**

Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och avlopps nätet.

## Dagvatten

Planområdet är idag redan anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten leds genom öppna diken och dagvattenledningar till den kommunala anslutningspunkten inom planområdets östra del.

Se vidare under rubriken Teknisk försörjning.

## El, tele, bredband

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt.

## Byggnation

### *Störningar under byggtid*

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

## Brandskydd

Fastighetsägaren ska redovisa att brandvattenförsörjning och åtkomlighet är säkerhetsställt i samband med bygglov. Tillträde till fastigheten för räddningstjänstens fordon är tillgodosett.

## Ekonomiska frågor

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Eftersom detaljplanen enbart omfattar kvartersmark kommer inte några ekonomiska konsekvenser att uppstå för kommunen.

### **Planavgift**

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd och ingen planavgift tas därmed ut i samband med bygglovsprövningen.

### **Bygglovsavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens, för tidpunkten, gällande bygglovstaxa.

### **Kostnader för kvartersmark**

Respektive fastighetsägare bekostar byggande och drift inom kvartersmark.

### **Förrättningskostnader**

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Fastighetsägaren står för kostnaden för eventuella lantmäteri- och anläggningsförrättningar.

### **Anslutningsavgifter**

Kostnader för utbyggnad av samt anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet erläggs av fastighetsägaren enligt kommunens gällande VA-taxa. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, tele och bredband) finansieras av anslutnings- och brukningsavgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska fastighetsägaren kontakta ledningshavarna.

## Hur berör detaljplanen er?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare med flera redovisas nedan. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

### Hammarsspången 1:1

Fastigheten Hammarsspången 1:1 är belägen utanför planområdet, men har ett servitut för väg som är lokaliserat inom planområdet. Detaljplanen påverkar dock inte servitutet.

### Hammarsspången 1:3

Fastigheten Hammarsspången 1:3 får utökad byggrätt.

För att säkra rättigheten att ha ledningar inom fastigheten, och få möjlighet att ansöka om ledningsrätt eller servitut för dessa, planläggs mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ”u-områden”.

Om utbyggnad av skolan medför ökad trafik kan fastigheten få utökat andelstal i Ällerstad ga:1.

### Triangeln 14, Norrköping

Fastigheten Norrköping Triangeln 14 har ett servitut för ledningar som är lokaliserade inom planområdet. Ledningarnas lokalisering säkras genom planläggning av mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ”u-områden”.

### Ällerstad ga:1

Gemensamhetsanläggningen är belägen intill planområdet men kan komma att påverkas om utbyggnaden av skola inom Hammarsspången 1:3 medför ökad trafik. Skolfastigheten kan då få utökat andelstal.

## Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs de förutsättningar som finns inom och intill detaljplaneområdet samt har bidragit till detaljplanens utformning.

### Kommunens tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

För området gäller:

- Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015–2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113
- Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad, antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-20 § 63

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan och fördjupningar.

#### Gällande detaljplaner

Aktuellt planområde berörs inte av någon gällande detaljplan.

#### Detaljplaneprogram

Ett planprogram för området har inte upprättats.

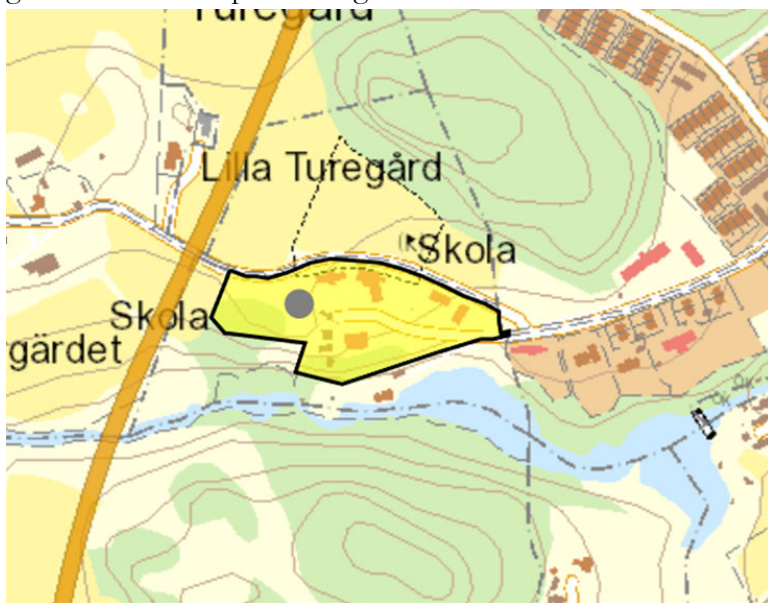
#### Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

## Nationella intressen och mål

#### Riksintressen

I nära anslutning till planområdet planerar Trafikverket för en ny sträckning av E22 som utgör riksintresse för kommunikationer, vägplanen är fastställd 2021. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt till följd av ett genomförande av planförslaget.



Karta där planområdet, fastigheten Hammarsspången 1:3, är markerad med gul färg. Väster om planområdet med orange markering syns ungefärligt läge för planerad ny dragning av E22. Källa: Söderköpings kommun.



## Nationella och regionala miljömål

Av Sveriges 16 miljö kvalitetsmål har miljömålen *God bebyggd miljö* och *Frisk luft* bedömts vara dem som planförslaget berör till störst del.

God bebyggd miljö handlar om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Frisk luft handlar om att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Länsstyrelsen i Östergötland arbetar kontinuerligt med att följa upp de nationella miljömålen. Det innebär uppgifter inom hela miljömålsuppdraget, såväl uppföljning som mål och åtgärdsarbetet. Den senaste årliga uppföljningen av miljöarbetet i länet visar att det inom urbana miljöer märks tilltagande målkonflikter, där förtätning leder till ökad utsatthet för buller, avgaser och miljögifter. I städer och tätorter är det vägtrafikens utsläpp som skapar problem. Bland åtgärderna lyfter länsstyrelsen betydelsen av transporteffektiv samhällsplanering och klimatlivet som viktiga. Åtgärder sker även för att främja gestaltning och god livsmiljö.

## Mark och vatten

### Natur och vegetation

Naturmarken inom planområdet utgörs av gräsytor. I de södra och västra delarna finns ett flertal träd, främst tallar. I övrigt finns fruktträd och någon al samt buskage. Det finns inga kända skyddsvärda naturvärden inom planområdet, äldre tallar inom planområdet kan hysa naturvärden och naturvärdesarter. Det är värdefullt att bevara dessa miljöer inom skolans fastighet, det anses fördelaktigt att träd i högsta mån bevaras, inte minst mot kommande dragning av E22.



Ortofoto Söderköpings kommun 2019.

Planområdet omfattas av flertal värdeetrakter och värdenätverk enligt Östgötakartan tillhandahållen av länsstyrelsen i Östergötland. Dessa inkluderar:

- Värdenätverk Limniska (del av området)
- Värdeetrakt Limniska
- Värdeetrakter tall
- Värdenätverk gräsmarker
- Värdeetrakter gräsmark
- Värdeetrakter ädellöv

De värdenätverk och värdeetrakter som täcker området bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Det finns inte några miljöer inom planområdet som är beskrivna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

I dagens läge är skolgården stor och kuperad med gott om naturligt solskydd av befintliga träd och vegetation. Det är av stor vikt att träd och vegetation bibehålls i största möjliga utsträckning för att fortsatt fungera som solskydd och naturliga inslag. Träden i väster kan också fungera som visuella avskärmningar från kommande väg E22. Även för kommande förskolegård uppmuntras kupering och plantering av träd och buskage som på sikt kan verka för naturlig skuggning.

## **Markförutsättningar**

### *Geoteknik*

Inom planområdet har två olika utredningar genomförts. I det första skedet genomfördes en Översiktlig geoteknisk undersökning med tillhörande PM och markteknisk undersökningsrapport. Resultaten från utredningen visade på behov av att ytterligare utreda markmiljön inom planområdet vilket genomfördes genom en kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning. Undersökningarna genomfördes av Sweco under 2021. Efter samråd har synpunkter inkommit från SGI varpå Sweco kompletterat utredningen. Kompletteringarna omfattar framtagande av planritning över tidigare utförd bergbesiktning, lodning av Storåns bottenprofil, handhållen sondering i Storån, kompletterande stabilitetsanalyser samt kompletterande bedömning av de hydrogeologiska förutsättningarna i området och dess påverkan på stabiliteten i slänterna mot Storån. I samband med granskning har synpunkter ånyo inkommit från SGI varpå Sweco kompletterat utredningarna.

Utredningarna visar att jordprofilen inom området utgörs generellt av ett lager torrskorpelera överlagrat ett lager fast lera blandat med silt och sand. Lerlagret är styvt och följs av friktionsjord på berg. Marken har en lutning från nordvästra till sydöstra sidan.

Under ett övre matjordsskikt består jordprofilen överst av cirka 0,5-1 meter fyllning. Fyllningen varierar mellan grusig sand och grusig, siltig lera.

Under fyllningen följer torrskorpelera, vars nedre kant varierar från +31 á + 23 i norr till +24 á + 18 i söder, motsvarande ett djup av cirka 1-2 meter under den befintliga markytan.

Under torrskorpeleran följer styv varvig lera från nivåer som varierar från +30 i nordväst till + 18 i söder, motsvarande cirka 2-3 meter under den befintliga markytan. Leran är sandig och siltig med hög odränerad skjuvhållfasthet med ett medelvärde på cirka 50 kPa. Lerans konflytgränser varierar mellan 65-67 % och naturliga vattenkvoter mellan 39-44 %.

Under de styva lerlagren finns friktionsjord från nivåer som varierar från +29 i norr och + 17 i söder motsvarande cirka 3-3,5 meter under markytan.

Berg i dagen finns i västra delen av området samt vid släntfot inom angränsande fastighet söder om planområdet.

Kommunen gör bedömningen är att inga större trafikklaster än vad som uppkommer från gång- och cykeltrafik och trafik kopplat till parkering av personbilar förväntas uppstå på den aktuella delen av Brobyvägen i anslutning till planområdet på såväl kort som lång sikt.

För mer information gällande de geotekniska förutsättningarna hänvisas till de geotekniska utredningarna ”Markteknisk undersökningsrapport” (Sweco, 2021-08-27), ”PM geoteknik” (Sweco, 2021-08-27), ”Kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning” (Sweco, 2021-11-04), ”Markteknisk undersökningsrapport” (Sweco, 2022-09-30), ”Kompletterande PM geoteknik” (Sweco, 2022-11-07), ”Kompletterande PM geoteknik” (Sweco 2023-02-17), ”Kompletterande miljöteknisk markundersökning” (Sweco 2023-02-17), ”Kompletterande markteknisk undersökningsrapport” (Sweco 2023-06-19) samt ”Kompletterande PM hydrogeologi/geoteknik” (Sweco 2023-06-19).

#### Föreordnad mark

Vid den första utredningen påträffades halter av barium och kobolt inom planområdet. Vid den senare utredningen genomfördes ytterligare prover och analyser (Sweco, 2021). Riskbedömningen visar att det inte förekommer några hälso- och miljörisker med naturligt förekommande halter av barium och kobolt på fastigheten Hammarspången 1:3. Det bedöms inte föreligga behov av saneringsåtgärder, även om halterna av barium och kobolt överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning med avseende på markmiljön. Halterna har jämförts mot platsspecifika riktvärden och understiger dessa.

#### Strandskydd

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen gäller för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet. Som särskilt skäl anges att det aktuella området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Detaljplanen bedöms inte motverka strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Aktuellt planområde ligger inte direkt angränsande till Storån. Mellan planområdet och Storån finns både väg och privat fastighet.

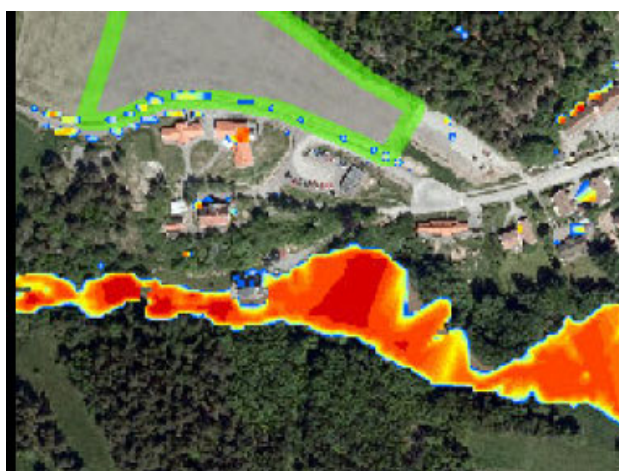
## Dagvatten

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

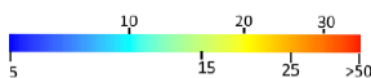
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att området redan är anslutet till kommunala dagvattenledningar. Ledningarna och befintlig lösning har kapacitet för det dagvatten den utökade byggrätten medför. I övrigt består området till stora delar av naturliga ytor som inte hårdgjorts. Planområdet har en fungerande dagvattenlösning där dagvatten leds genom öppna diken och dagvattenledningar till den kommunala anslutningspunkten inom planområdets östra del. Planområdet är cirka 16 000 kvadratmeter stort varav planförslagets maximala möjliga byggrätt är 3000 kvadratmeter byggnadsarea. Planförslaget innebär därmed att det fortsatt är stora ytor som inte hårdgörs med byggnader. Den utökade byggrätten bedöms vara marginell mot dagens situation. Den funktion som finns inom kvartersmarken innan genomförande av planförslaget avses kvarstå även efter byggnation.

## Översvämning och skyfall

Inom planområdet finns ett mindre instängt område vid befintlig byggnation i söder. Det finns inga kända problem med översvämning idag och inom planområdet finns öppna diken och dagvattenledningar som leder bort dagvatten till den kommunala anslutningspunkten vid den östra plangränsen. Det kritiska området bedöms vara i så pass ringa omfattning samt att det är vid befintlig byggnation där lågpunkt kan byggas bort och att vidare utredningar eller åtgärder inte behövs. Vid nybyggnation är kartmaterialet ett bra underlag för att bygga bort instängda områden. I övrigt bedöms området inte vara utsatt vid ett 100-årsregn. Beräkningarna baseras på 100 års återkomsttid med en klimatfaktor på 1,2 (Tyréns, 2016).



VATTENDJUP



*Översvämningssmodellering 100-årsregn från Storån. Skyfallsmodellering av Söderköpings kommun – underlag till FÖP, Tyréns 2016-09-13.*

## Dricksvatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig byggnation i området är redan ansluten till det kommunala ledningsnätet. I dialog med ledingsägaren har det framkommit att kapacitet finns i befintligt nät.

## Miljökvalitetsnormer vatten

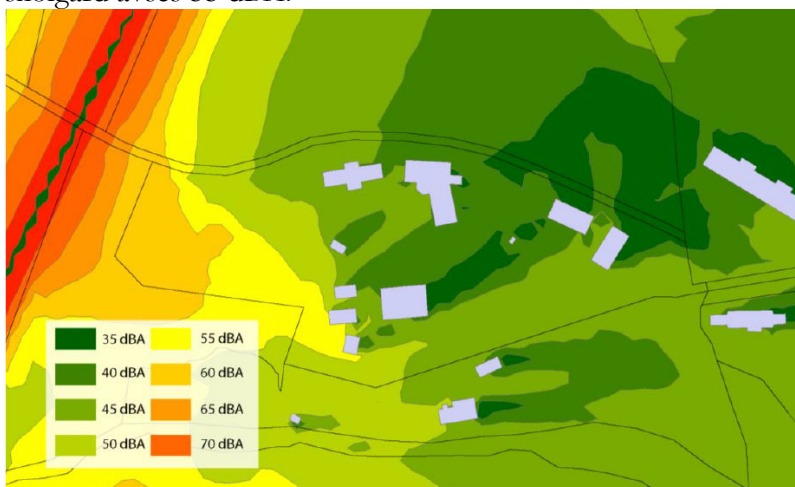
Storån (VISS ID: SE648385-152899) utgör recipient för områdets dagvatten. Den ekologiska statusen har bedömts till ”måttlig” medan den kemiska statusen bedömts till ”uppnår ej god”. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är miljökvalitetsnormerna för Storån senast fastställda av Länsstyrelsen 2022-04-01. Dessa klassades då till ”God ekologisk status” till 2033 och ”Måttlig kemisk ytvattenstatus”.

Den utökning av hårdgjorda ytor som tillkommer den befintliga fungerande dagvattenhanteringen bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Storån.

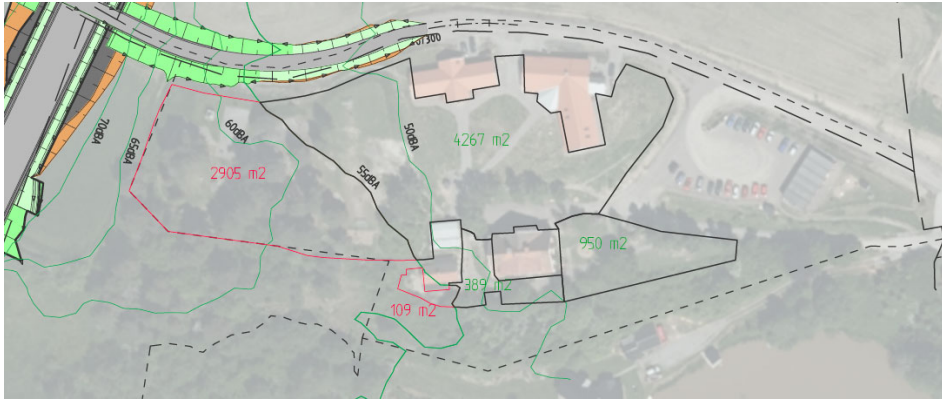
## Miljöförhållanden, risk och säkerhet

### Ljudmiljö och buller

Med anledning av att E22 får en ny dragning väster om planområdet har en bullerkartläggning genomförts för Söderköping stad i syfte att jämföra bullersituationen före och efter utbyggnad av förbifart E22 (Trafikverket/ÅF, 2017). Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet 2030 varierar enligt bullerkartläggningen mellan 35-60 decibel (dBA) ekvivalentnivå. De västra delarna av planområdet, närmast ny E22, är de mest bullerutsatta delarna av planområdet. Enligt Boverket kan bostadsbyggnader och skolbyggnader accepteras vid 60 dBA mot fasad förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas inomhus. På skol- eller förskolegårdar där ytor är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet är Boverkets rekommendationer att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalent ljudnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, rekommendationen avser vid byggnation av ny skolgård, för befintlig skolgård avses 55 dBA.



*Bullerkartläggning över aktuellt planområde, med dagens bebyggelse, efter att ny E22 är utbyggd (ekvivalent ljudnivå). Analysen baseras inte på eventuella bullerskydd eller liknande fysiska åtgärder. Inför genomförandet kan sådana åtgärder anses lämpliga beroende på placering av byggrätt och hur skolgården nyttjas (Trafikverket/ÅF, 2017).*



*Skolgård med bullervärden ekvivalent ljudnivå inom planområdet med E22 utbyggd utan skyddsåtgärder (hämtad från utredning som är underlag till Trafikverkets vägplan utförd av ÅF 2017).*

I nuläget är området inte utsatt för buller och klarar Boverkets rekommendationer. Planområdets västra delar uppfyller inte Boverkets rekommendationer efter att Trafikverket byggt ny dragning av E22. Delar av denna yta föreslås olämplig för byggnation och innehar prickad mark på plankartan. Några delar av det området bedöms kunna bebyggas med komplementbyggnader. För att förbättra bullersituationen i de utsatta delarna kan bullervall eller annat bullerskydd anordnas nära den bullrande källan, E22. På plankartan införs planbestämmelser som tillåter bullerskyddsåtgärder även inom kvartersmarken så som vall, plank eller motsvarande bullerskyddsåtgärd med syfte att kunna uppnå riktvärden för buller den dagen vägen är utbyggd. Utan E22 är planområdet inte bullerstört och bedöms uppnå samtliga riktvärden. Hur byggnader placeras och vart skolgårdens ytor disponeras påverkar bullersituationen och kan förbättra situationen. Ny planerad bebyggelse i den västra delen kan fungera som bullerskydd och minska bullret ytterligare vid den östra tysta sidan och vidare mot skolgård österut.

En god ljudnivå i förhållande till Boverkets rekommendationer av friyta kan uppnås i dagens läge. Om ytorna disponeras väl och att nya byggnader kan fungera som delvis bullerskydd bedöms det även kunna uppnås när E22 är i drift. Riktvärden för buller gäller och kontrolleras i samband med bygglovsprövning. När E22 är utbyggd kan åtgärder behöva vidtas för befintlig byggnation – dessa åtgärder genomförs i samband med bygglovsprövning.

#### **Miljö kvalitetsnormer buller**

Planförslaget bedöms inte resultera i att miljö kvalitetsnormer för buller överskrids.

#### **Luftkvalitet**

Utifrån de förutsättningar som finns i nuläget, med måttlig trafik och inga instängda bebyggda områden, bedöms luftkvaliteten som god och miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft riskerar inte att överskridas till följd av att planförslaget genomförs.

## Farligt gods

Planområdet är inte utsatt för risker för människors hälsa i dagens läge och planförslaget i sig förväntas inte förändra bedömningen.

Skolan är däremot belägen inom 150 meter till framtida väg E22 som planeras frakta farligt gods. Eftersom skolan redan är etablerad på platsen och E22 inte är byggd ännu åligger det Trafikverket att redovisa hur vägen kan byggas i relation till hälsa och risk och om eventuella åtgärder behöver vidtas. Ur Trafikverkets vägplan E22 (vägplanbeskrivning, 2019) framgår att det förbi skolan planeras för högkapacitetsräckan med syfte att minska risker vid olyckor så som avåkning och olycka med farligt gods. Ny E22 bedöms ligga lägre än planområdets kvartersmark vilket i sig ger en skyddande barriär. Väg E22 har idag ett skyddsavstånd på 30 meter, med hänsyn till riksintresset som vägen utgör, där Trafikverket anser att placeringen av nya byggnader är olämpligt.

Planområdets västra delar föreslås olämplig för byggnation och innehar prickad mark (30 meter) på plankartan, åtgärden ger skyddseffekter med hänsyn till framtida risker med farligt gods och kan istället användas för vegetation, framtida vall, plank eller parkering. Delar av västra planområdet bedöms kunna bebyggas med komplementbyggnader. På plankartan säkerställs planbestämmelserna  $m_1$  – Bullerskyddsåtgärder som vall, plank eller motsvarande får uppföras för att efterfölja rådande riktvärden samt bestämmelsen  $m_2$  - Möjlighet till utrymning av byggnader på sida som vetter bort från Europaväg 22 (väster om planområdet) ska säkerställas. Friskluftsintag ska placeras högt och vändas bort från Europaväg 22 (väster om planområdet).

Syftet med bestämmelserna är att skapa förutsättningar för att säkerställa hälsa och risk kopplat till om en olycka sker vid Europaväg 22. Inför bygglovsprövning för tillbyggnad och nybyggnad kan ytterligare åtgärder specificeras vid behov, i dialog med räddningstjänsten. Andra exempel på åtgärder kan vara möjlighet till manuell avstängning av ventilationssystemet och att inte anordna friskluftsintag i fasad för till- eller nybyggnation mot transportled för farligt gods (E22).

Planförslaget bedöms inte orsaka förändringar gällande risk och säkerhet.

## Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m<sup>3</sup> inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt. Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls vilket medför att kontrollplanen i flertalet fall har kontrollpunkter för förebyggande radonåtgärder. Att redan i ett tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt.

SGU:s kartläggning av gammastrålning från uran visar medelhöga nivåer i området. I kombination med de täta markerna bedöms området ha en medelhög risk avseende radoninnehåll i marken. Åtgärder som krävs för att minska risken är exempelvis mätningar, fläktar vid grunden för god ventilation och tät grund. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket kan uppstå lokalt, ska byggnader som används för

regelbunden vistelse uppföras på ett radonsäkert sätt. I detta fall rekommenderas radonsäker grundläggning.

## Gestaltning och kulturvården

### Fornlämningar och kulturminnen

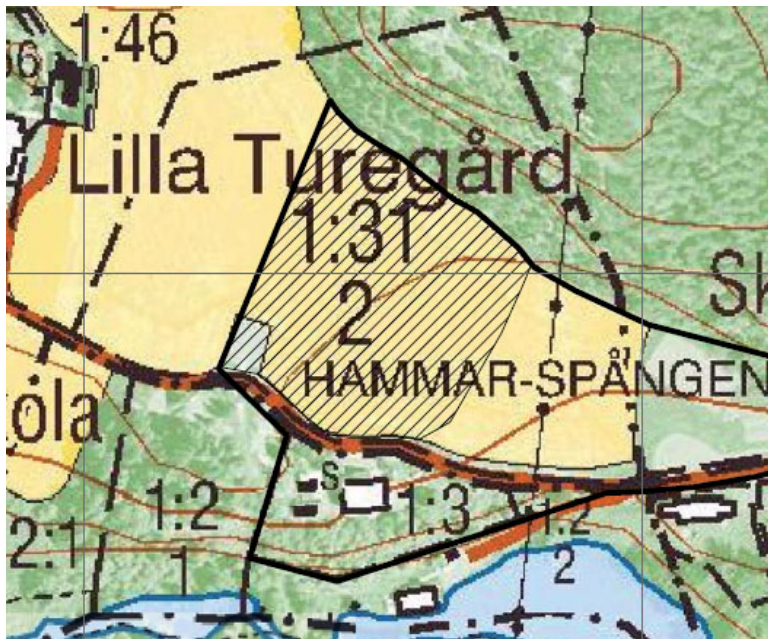
Enligt *Fornsök* förekommer inte några kända fornlämningar inom planområdet. Större delen av fastigheten har utretts genom arkeologisk utredning etapp 1. En tidigare boplats vid Hammarspången RAÄ 307 Ällerstad 1:31 (Fornlämning L2009:9299 Boplats) påträffades i samband med den arkeologiska utredningen. Fynden som gjordes indikerade en förhistorisk boplats med trolig datering stenålder alternativt bronsålder.



### *Avgränsning etapp 1 arkeologi.*

Vidare arkeologiska utredningar genomfördes därefter genom en arkeologisk förundersökning, Boplats vid Waldorfskolan i Söderköping RAÄ 307 Hammarspången 1:3 och Ällerstad 1:31. Syftet med den utredningen var att fastställa och beskriva fornlämningens karaktär, utbredning och datering samt sammansättning och komplexitet inom det angivna området. Undersökningen slog fast att inte några vidare arkeologiska åtgärder är nödvändiga inom det aktuella förundersökningsområdet men poängterade att boplatsen kvarligger norr om undersökningsområdet. Boplatsen är därmed lokaliserad norr om planområdet. Planområdet och fornlämningen avgränsas även av väg utanför planområdets norra gräns.





*Utredningsområdet med RAÄ 307 markerat med svarta streck.*

Söder om planområdet finns en kvarn (övrig kulturhistorisk lämning, L2008:7885 Kvarn) som inte påverkas av planförslaget.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön begränsas eller helst undviks. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

## Bebyggelse

Planområdet består främst av byggnader med träfasader i röd färg. Byggnaderna är upplåtna under olika årtionden. Ingen av byggnaderna är upptagna i samrådsversion av *Kulturmiljöplan för Söderköpings kommun* från 2016.



*Bilder över delar av befintlig bebyggelse. Till vänster i nedersta bilden syns delar av den tillfälliga förskolebyggnaden. Källa: Freddie Håkansson, Metria AB 2021.*

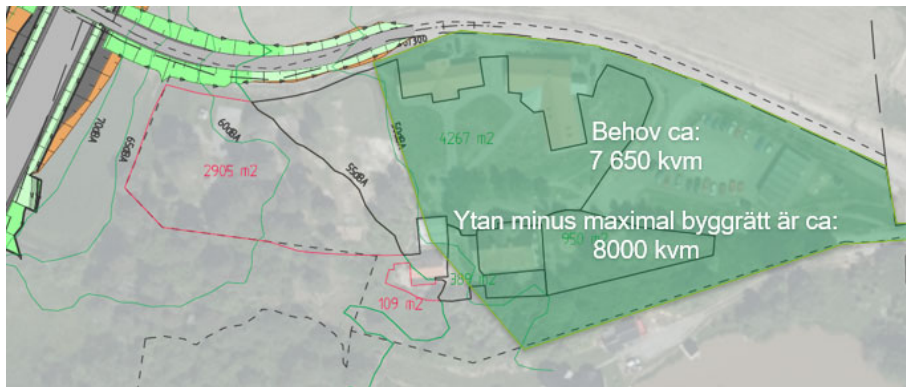
I planförslaget regleras byggnadsarea vilket är byggnadens avtryck på marken. Genom regleringen av nockhöjd tillåts byggnaderna bli högre än ett våningsplan. Byggs det på höjden finns det mer bygggrätt att få ut samtidigt som friytan för barnen är oförändrad. Byggs samtliga byggnader i en våning möjliggörs mindre lokalyta och mindre friyta. Planbestämmelserna bedöms ge en god flexibilitet och har bra möjlighet

att uppnå Boverkets rekommendationer om antal kvadratmeter friyta per barn i skola och förskola.

I nuläget har skolan cirka 200 elever som på sikt bedöms kunna växa till cirka 235. Enligt Boverkets allmänna råd FRI- BFS 2015:1 bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan när bedömningar kring tillräcklig stor friyta genomförs. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskolan och 30 kvadratmeter per barn i grundskolan. Den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 kvadratmeter oavsett antal barn. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekrområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner.

Av de på sikt 235 barnen planeras cirka 60 gå i förskola (rekommendation 40 kvadratmeter per barn) och cirka 175 i skola (rekommendation 30 kvadratmeter per barn). Enligt rekommendationerna ger det en friyta om cirka 7650 kvadratmeter. Ytan öster om 50 dBA bullergränsen i bilden nedan är cirka 11 000 kvadratmeter (det vill säga den yta som har ljudnivåer upp till max 50 dBA och minskande värden ju längre österut på skolgården mätning genomförs). Total möjlig byggrätt i byggnadsarea (markavtryck) är 3000 kvadratmeter. Räknas byggrätten av från friytan ger det en kvarvarande friyta om cirka 8000 kvadratmeter. Delar av dessa ytor innehar däremot höga nivåskillnader och delar bedöms vara tveksamma om de kan tillgodoses och nyttjas som friyta. Några delar av byggnader ligger dessutom utanför denna yta varför ytterligare friyta faktiskt finns inom den gröna ytan i bilden nedan.

Om nya byggnader byggs i fler våningsplan kan markavtrycket minska och generera ännu mer friyta. Om bullerskyddsåtgärder vidtas inom planområdet, eller utanför nära bullerkällan, kan större delar än ovan uppräknade ytor uppnå riktvärden vilket också bidrar till större friytor. Planområdets läge invid natur och skog bidrar också till bedömningen att en erforderlig och tillräcklig storlek för friyta kan uppnås inom planområdet. Bedömningen att ytorna är ändamålsenliga kvarstår även utan bullerskyddsåtgärder och utan att uppnå Boverkets rekommendationer i kombination med en maximal utnyttjad exploatering enligt planförslaget. Det bedöms däremot finns möjlighet att uppnå Boverkets rekommendationer om friyta per barn i skola och förskola inom planområdet. För redan befintliga skolgårdar används istället 55 dBA som ett riktvärde för friyta. Större delen av skolverksamheten är redan befintlig innan ny dragning av E22 byggs.



*I bilden ovan syns Trafikverkets underlag kring gränser för buller med E22 i drift väster om planområdet. På bilden har det av Söderköpings kommun ungefärligt markerats med grön yta den del som uppfyller bullerkraven för "ny skolgård – 50dBA" med E22 i drift. Bilden redogör behovet av friyta om 7 650 för de 235 barn som planeras vistas här på sikt. Hela gröna ytan är cirka 11 000 kvadratmeter och planförslagets möjliga maximala byggrätt är 3000 kvadratmeter varför siffran cirka 8 000 kvadratmeter är den yta som kvarstår som friyta.*

Scenariot att E22 inte är i drift men skolan har utökats till att inneha 235 barn ger fortsatt en friyta om cirka 7650 kvadratmeter som då med god marginal kan nyttjas inom planområdets totala 16 000 kvadratmeter (13 000 kvadratmeter om möjlig byggrätt om 3000 kvadratmeter räknas bort).

## Gator och trafik

Planområdet angörs genom Brobyvägen som ansluter österifrån. I anslutning till planområdet är gång- och cykelvägen separerad och går på den norra sidan av Brobyvägen. Hastigheten är i nuläget reglerad till 30 km/h. I anslutning till planområdet och vidare västerut drivs vägen genom en vägförening.

Vägen är särskilt belastad på morgonen och eftermiddagen under vardagar då det förekommer hämtningar och lämningar av barn i kombination med personal som åker till och från jobbet. Det finns ingen alternativ väg, varför all trafik passerar Brobyvägen fram och tillbaka mot nuvarande E22.

Den ökning av elever som nya byggrätter ger upphov till är inte tillräckligt underlag till någon omfattande trafikökning. Då det är svåråtkomligt och i nuläget inte aktuellt med någon ny väg finns ytterligare åtgärder som på sikt kan genomföras. Ett alternativ på sikt kan vara att anordna hämtning- och lämningsplats för skolskjuts, vid Brobyvägens start utmed nuvarande E22. Det skulle minska belastningen på Brobyvägen och förbättra säkerheten för gående och cyklister längs vägen. Alternativet innebär ett utökat ansvar för verksamheterna eftersom personal då behöver möta upp eleverna där de kliver av skolskjutsen. Andra åtgärder kan ske genom skyltning och trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Planförslaget omfattar inte någon allmän plats. En separerad gång- och cykelväg finns utanför planområdet på den norra sidan av Brobyvägen.

Närmsta hållplats är belägen vid nuvarande E22, cirka 750 meter från planområdet.

Planområdet angörs via Brobyvägen. Parkering sker i dagsläget på arrenderad mark norr om planområdet. Marken arrenderas från Söderköpings kommun. Där sker även hämtning och lämning av barn. Planförslaget innebär inget hinder för anläggande av parkering samt hämtnings- och lämningsytor inom planområdet. Parkering samt hämtning och lämning ska kunna anordnas inom kvartersmark. På sikt kan fastighetens västra del utmed ny dragning av E22 vara lämplig för parkering samt hämtning och lämning. Ytan är, utan vidare bulleråtgärder, olämplig för huvudbyggnader och har bullervärden överskridande rekommenderade riktvärden för skolgårdsmiljö. Att därmed kunna nyttja ytan som parkering och till komplementbyggnader bedöms vara god hushållning av mark.

I nuläget har skolan cirka 200 elever som på sikt bedöms kunna växa till cirka 235. Personalen på skolan är idag cirka 45-50 stycken.

## **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns utbyggt sedan tidigare.

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

## **Offentlig service och kommersiell service**

Detaljplanen syftar till att vidareutveckla befintlig offentlig service genom planläggning av skola och förskola. Övrig offentlig service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

## **Sociala aspekter**

I nuläget har skolan cirka 200 elever som på sikt bedöms kunna växa till 235. Planens genomförande genererar fler förskole- och skolplatser samt arbetsplatser i Söderköpings kommun och att befintligt inarbetad verksamhet på platsen kan fortsätta att utvecklas.

### **Tillgänglighet**

Området bedöms möjliggöra god tillgänglighet inom planområdet. Gatu-, gång- och cykelvägnätet är väl utvecklat vilket gör området tillgängligt för olika sorters trafikslag. Utformning och placering av entréer, avfallshantering etcetera ska utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet.

Enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning

samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

### **Trygghet**

Området är idag i utkanten av staden och omgärdas till stor del av jordbrukslandskap. Området bedöms upplevas tryggt men kan säkerligen kompletteras med ytterligare belysning där verksamheten finner lämpligt.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon förändring av trygghet, däremot finns kumulativa effekter.

När ny sträckning av E22 byggs ut förändras området, det är viktigt att skolgården och dess byggnader utformas med hänsyn till E22, så att platsen fortsatt kan upplevas lugn och trygg. Det bedöms kunna genomföras bullerskyddsåtgärder nära bullerkällan, E22. Skolgården bör planeras för att skärma av E22 både visuellt och bullermässigt i högsta möjliga mån.

### **Rekreation**

Inom planområdet finns delvis skogbeklädd mark i varierande marknivåer. Planförslaget möjliggör en ändamålsenlig skolgårdsmiljö vilket innebär ytor för anordnad lekplats, spontanlek och friytor. Det är fördelaktigt om träd i högsta mån bevaras, inte minst mot kommande dragning av E22.

### **Barnperspektiv**

Den 1 januari 2020 införlivades barnkonventionen i svensk lag. Detta innebär ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet och synliggöra barns rättigheter. Kommunen har genom planmonopolet en särskilt viktig uppgift i att uppfylla barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Planområdets storlek och läge innebär att det finns goda möjligheter att skapa en god utomhusmiljö för barnen. Det finns också möjlighet att låta träden och naturen vara kvar på skolgården för att ge möjlighet till spontanlek och att de blir en del av pedagogiken.

Skolgården är i första hand till för barnen, eleverna och den verksamhet som bedrivs där. Men skolgårdar kan ibland också vara en viktig plats för barn och unga efter skoltid som mötes- och lekplats. Det finns stora möjligheter att utveckla skolgården till en lokal mötesplats där lokaler och skolgårdar skulle kunna nyttjas över olika tider av dygnet. När skolverksamheten inte bedrivs finns en outnyttjad kapacitet av lediga lokaler, idrotts- och lekytor.

I *Lekplan för Söderköpings kommun 2016–2022* beskrivs hur staden har en unik situation eftersom flera skolor i staden ligger i direkt anslutning till en ”skolskog”. Där används skogen som skolgård. Platserna ger utrymme till kojbyggen, hinder för ”hästhoppning”, cykelslingor eller andra aktiviteter, bara fantasin sätter gränsen. Vidare beskriver lekplanen att leka är att utvecklas. Det är genom leken vi formar den egna identiteten och utvecklas socialt, emotionellt och kreativt. I leken tas kunskapen in, upplevelser repeteras och man provar, testar och förankrar kunskap i sig själv. Leken ökar förmågan att dra slutsatser och lär barn att klara av olika

utmaningar. Därför är en pedagogisk och kreativ lekmiljö avgörande för barns utveckling.

En god lekmiljö är mycket mer än lekredskap i en stor sandyta. Det är viktigt att tänka på de omgivande miljöerna då platser med naturkaraktär och naturupplevelser är en av de komponenter som bäst stimulerar innehållsrik lek. Att arbeta med naturen är därför en bra utgångspunkt vid planering och anläggning av nya lekplatser.

En förutsättning för att barn ska vilja vara ute och leka är att det finns trygga och tillgängliga lekmiljöer. Därför ställs krav på att de gång- och cykelbanor samt passager över bilvägar som leder fram till lekmiljöerna utformas på ett trafiksäkert sätt. För att säkerställa trygga och tillgängliga lekmiljöer ställs stora krav på lekplatsens utformning och lokalisering. Aktuell plats ligger i en omgivning som uppmuntrar till den naturanpassade lek som beskrivs i lekplanen. Hastigheten utanför skolan på den enskilda vägen bör vara 30 km/h.

I väster kommer ny dragning av E22 byggas ut. I största möjliga mån bör planering av nya lektytor och bebyggelse planeras så de får en bullerdämpande effekt eller att tysta sidor anordnas. Om möjligt kan schaktmassor från byggnation användas för att bygga upp en naturlig gräsbeklädd vall på några av de västra delarna. Det bedöms kunna dämpa buller något och minska det visuella intrycket från E22. Skolgårdsmiljöns läge kvälls- och vintertid bedöms behöva god belysning för att upplevas trygg.

Nedan följer exempel på hur en lekplats bör utformas för att vara tillgänglig och användbar för alla. Exempelen är tillämpbara även för skolgården och dess olika delområden.

- Lekredskap ska vara stora och rymliga så att både vuxna och barn får plats.
- Enkel grundstruktur som underlättar orientering.
- Tydliga markeringar (räcken, kontrastskillnader på kanter och gränser, förändring av markbeläggning).
- Informationsskylt och taktil modell.
- Rumsindelningar för vindskydd, olika aktiviteter och sinnesintryck.
- Framkomlighet för rullstol.
- Räck och vilplan vid trappor.
- Sol- och regnskydd.
- Giftiga växter och växter som kan vara allergiframkallande undviks.
- Framkomlighet vid nivåskillnader.

Vid planering av nya skolor eller placering av nya klassrum kan arbeten genomsyras av att arbeta med att minska det visuella bullret. Det innebär att skapa en ordnad fysisk miljö som underlättar möjligheten till koncentration för alla elever till exempel i färgsättning, materialval och med så mycket naturligt ljus som möjligt. På sikt innebär ny dragning och byggnation av E22 en stor förändring i närområdet som kan behöva avskärmas på olika sätt, både ljudmässigt och visuellt.

## **Miljökonsekvenser**

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för planförslaget. Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34§ plan- och bygglagen samt 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

## **Medverkande tjänstemän**

Martin Larsheim, planarkitekt

Freddie Håkansson, planarkitekt Metria AB

Aline Eriksson, plan- och bygglovschef

Planhandlingarna har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, Söderköpings kommun genom planarkitekt Martin Larsheim, planarkitekt Freddie Håkansson Metria AB, mark- och exploateringsingenjör Ulrica Lindsköld Svefa AB, stadsarkitekt Lina Gregersdotter samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.