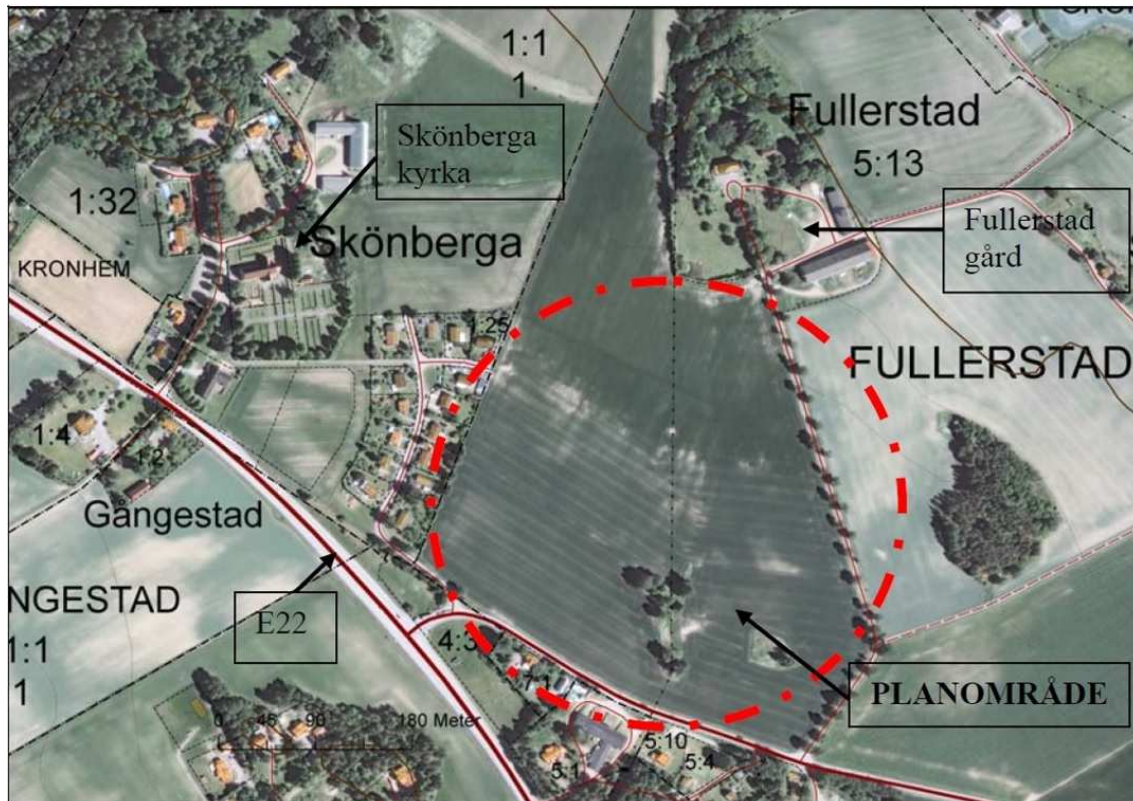




PLANBESKRIVNING
DP XX



**Detaljplan för del av Fullerstad 5:9 m.fl., Söderköping,
Söderköpings kommun, Östergötlands län**

Samrådshandling

Upprättad:	2018-05-02
Beslut om planbesked:	SBN 2015-06-02 §90 SBN
Godkänd för samråd:	2018-06-05 §50
Samrådsmöte:	2018-11-12
Samråd:	2018-10-25 – 2018-11-29
Godkänd för granskning:	SBN 201x-xx-xx §x
Granskning:	201x-xx-xx – 201xx-xx-xx
Antagen:	SBN 2018-xx-xx §x
Laga kraft:	2018-xx-xx



Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget i Fullerstad, strax öster om Skönberga, sydost om Söderköpings tätort. Avståndet till Söderköpings centrala delar är drygt 3 km.

Planförslaget berör huvudsakligen del av fastigheten Fullerstad 5:9 som är i privat ägo och omfattar ca 12,4 ha. Planområdet är obebyggt. Den planerade bebyggelsen angränsar i nordost till Fullerstad gård (fastigheten Fullerstad 5:13). I väster angränsar planområdet till villabebyggelse från 1950-talet.

Aktuellt område är inte detaljplanerat sedan tidigare.

I gällande översiktsplan, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige den 4 november 2015, utpekas området som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt (1-5 år). Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanen. I fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad anges berörd del av Fullerstad 5:9 som utbyggnadsområde för bostäder med funktionsblandning på kort sikt.

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bebygga del av Fullerstad 5:9 med cirka 200 lägenheter/hushåll. Planens inriktning är att skapa ett bostadsområde med en varierad husproduktion bestående av villor, radhus, parhus och flerbostadshus. Vidare föreslås förskola och äldreboende inrymmas inom området.

Planarbetet föreslås genomföras med utökat förfarande.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 2 juni 2015 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Fullerstad 5:9. Vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 5 juni 2018 fattades beslut om samråd av planförslaget.

Handlingar

- Plankarta i skala 1:1000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande mot bakgrund av att planförslaget inte är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande på fördjupad översiktsplan för Söderköping stad avseende nybyggnation inom del av riksintresset Skönberga E67.



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomter för småhus- och flerbostadsbebyggelse inom del av Fullerstad 5:9 och tillgodose en del av den efterfrågan på tomter som finns i Söderköpings kommun. Del av Fullerstad 5:9 bedöms som ett område där goda boendekvaliteter kan uppnås i samspel med rådande kultur- och naturvärden. Vid sidan om bostadsändamålet föreslås även förskola och äldreboende inrymmas inom området.

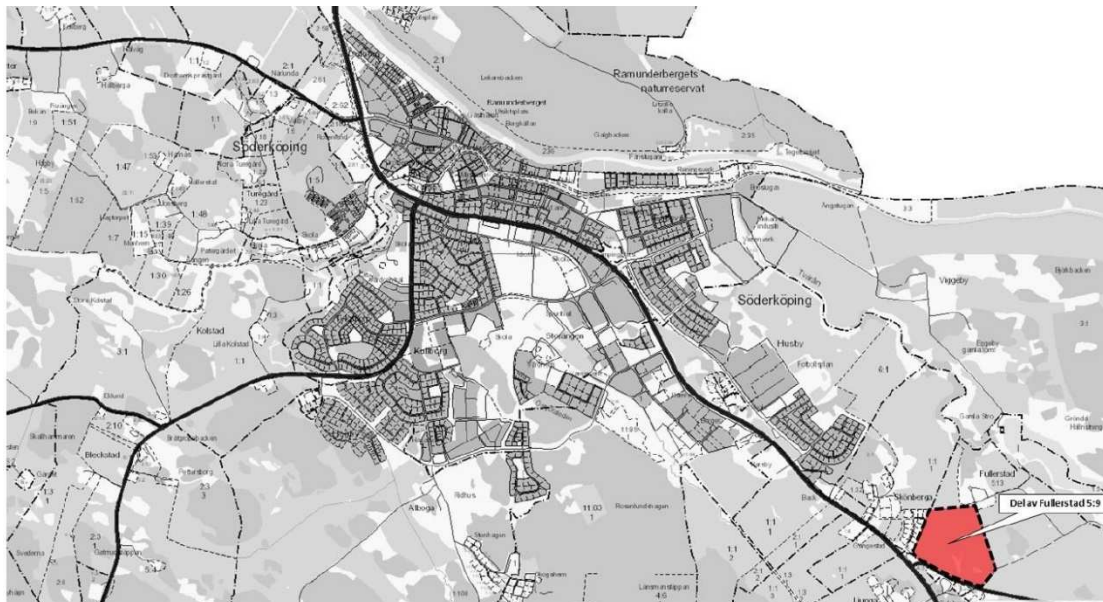
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se behovsbedömning under rubriken *Tidigare ställningstaganden* i detta dokument.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar del av fastigheten Fullerstad 5:9, beläget strax öster om Skönberga, sydost om Söderköpings tätort. Avståndet till Söderköpings centrala delar är drygt 3 km.



Orienteringskarta med aktuellt planområde markerat.

Areal

Planområdet omfattar cirka 12 ha.



Planavgränsning

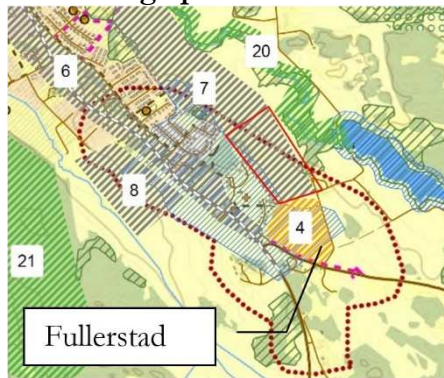
Planområdet avgränsas i norr av fastigheten Fullerstad 5:9 och Fullerstad 5:13 (Fullerstad gård), i öster av trädallén inom Fullerstad 5:9, i söder av länsväg 210 samt i väster av småhusbebyggelsen i anslutning till Gångestagatan och Stroogatan.

Markägförhållanden

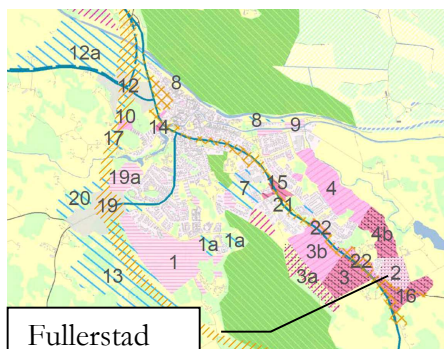
Marken inom planområdet är i privat ägo (Fullerstad 5:9) och kommunal ägo (Ljunga 4:3).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Utsnitt ur gällande översiktsplan med aktuellt planområde markerat med nr 4.



Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad med aktuellt planområde markerat med nr 2.

För området gäller Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113.

Planområdet anges som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt (1-5 år). Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanen.

I fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad anges berörd del av Fullerstad 5:9 som utbyggnadsområde för bostäder med funktionsblandning på kort sikt.

Söderköpings kommun upprättade 2015 ett kommunalt kulturmiljöprogram som täcker hela kommunen. Kulturmiljöprogrammet är vägledande i bedömningen av kulturvärden vid bygglovsprövning, detaljplaneläggning och annan verksamhet som får följder i den fysiska miljön. Miljön kring det föreslagna planområdet tas upp under avsnittet Riksintressen för kulturmiljövärden (s.30).

Skönberga kyrka redovisas med kortfattad beskrivning och länk till RAÄ:s kulturarvsdata under avsnittet Kyrkomiljöer (s.40).

**Riksintressen**

Planområdet omfattar del av Skönberga som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården Skönberga E67 (Skönberga sn).

Motiveringen för riksintresset lyder:

"Odlingslandskap med talrika fornlämningsmiljöer och medeltida kyrka. (Kyrkmiljö). Gällande uttryck för riksintresset anges: Ljunga gravfältet med ca 100 anläggningar, företrädesvis från brons- och järnålder. Välbevarad romansk kyrka, prästgårdar från tre skilda epoker: 1600-, 1700- och 1800-talet. 1800-talsprästgården med omgivande parkanläggning ligger på ett järnåldersgravfält."

Riksintressen skyddas genom Miljöbalken (1998:808). I 1 kap 1§ fastslås att lagen ska tillämpas så att värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas. 3 kap 6 § gör gällande att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Länsstyrelsen har i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Söderköping stad yttrat sig under granskning. Länsstyrelsen anser att delar av områdena 3, 3a, 4 samt hela område 2 och 16 ska tas bort från FÖP Söderköping. Planområdet utgör område 2. Länsstyrelsen bedömer dock att viss kompletteringsbebyggelse kan tillåtas i anslutning till kyrkomiljön samt vid andra bebyggelseansamlingar. Detta under förutsättning att placering och utformning av ny bebyggelse och vägnät till dessa detaljstuderas. Vidare ska ny bebyggelse anpassas till terrängen och byggnadstraditionen inom området.

Under planarbetet har placering och utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet detaljstuderats och anpassning har skett till landskapet och byggnadstraditionen i området i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.



Rikssintresset Skönberga E67 är rödmarkerat på flygbilden, medan planområdet är gulmarkerat.

Regionala intressen

Planområdet omfattar del av Skönberga som utgör regional kulturmiljö benämnt K34 Skönberga-Ljunga.

Området är utpekad som värdefull regional kulturmiljö i Länsstyrelsens kulturminnesprogram från 1983. Kulturminnesprogrammet ska vara ett kunskapsmaterial som ska vara utgångspunkt i den långsiktiga planeringen av arbetet med vård och säkerställande av identifierade värden. Vidare ska programmet vara ett stöd för kommunerna i deras handläggning av byggnads- och markanvändningsfrågor.

Motivering och beskrivning för K34 Skönberga-Ljunga:

”Åsträckning i odlingslandskap med fornlämningar och bebyggelse av central karaktär för bygden med traditioner från förhistorisk tid till historisk tid. Ljungagravfältet med 106 fornlämningar SO kyrkbyn är varierat och har gett fynd från yngsta bronsålder, äldre järnålder och vikingatiden. Även en stenåldersgrav har påträffats och VNV härom finns en mindre fornborg. Gravfältet vid kyrkbyn med 32 fornlämningar är av den yngre järnålderns karaktär. Kyrkbyn domineras av den tidigmedeltida,



romanska kyrkan samt två prästgårdsanläggningar från 1700- och 1800-talen.”

Nationella och regionala miljömål

Nationella och regionala miljömål påverkas av föreslagen bebyggelse. Flera miljömål påverkas genom den trafik som området genererar. Miljömålet ”ett rikt odlingslandskap” berörs genom att åkermark tas i anspråk. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det allmänna intresset består i att främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet (enligt 2 kap 3 § p5 Plan- och bygglagen) som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling.

Detaljplan, områdesbestämmelser

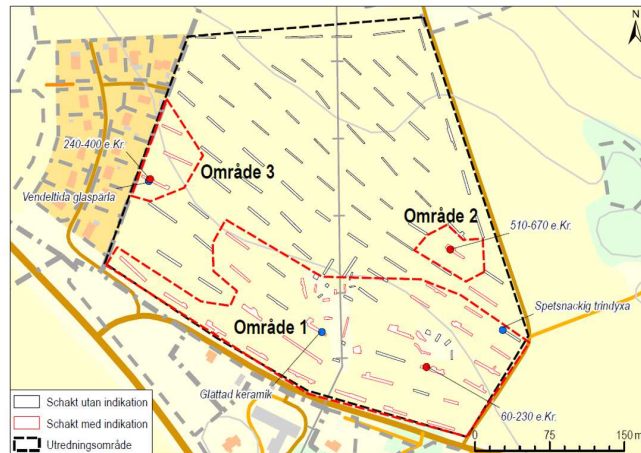
Det aktuella området är inte detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Under planarbetet har utförts en arkeologisk utredning etapp 1 och 2.

I Skönberga med omnejd finns många spår som berättar om människans verksamhet på platsen. Inom planområdet har identifierats tre områden som fungerat som boplatser på järnåldern. Inom området återfanns stolphål, diken och eldhärdar samt två större lösfynd; en spetsnackig trindyxa från slutet av mesolitikum till början av bronsålder samt en vendeltida pärla från ca 710 e.Kr.

Länsstyrelsen ger anvisningar för den fortsatta processen baserat på resultaten i den arkeologiska utredningen. Vissa områden bedöms kunna bebyggas utan arkeologiska åtgärder medan det på delar av området kommer att krävas arkeologiska åtgärder.



Översiktskarta ur arkeologisk rapport (Arkeologikonsult 2018:3139) gällande Fullerstad 5:9. Kartan visar de tre områden som kunde identifieras. Samtliga områden är från järnåldern, område 1 romersk järnålder, område 2 vendeltid och område 3 till slutet av romersk järnålder och början av folkvandringstid.

Program

Program har inte upprättats.

Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning har gjorts för planförslaget. Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Checklista finns längst bak i planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Planförslaget är förenligt med Söderköpings kommuns bostadsförsörjningsprogram. Planförslaget bedöms inte strida mot övriga kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

I anslutning till planområdet i väster finns villabebyggelse från 1950-talet och nordost om planområdet finns Fullerstad gård. Söder om planområdet finns bebyggelse utmed länsväg 210.

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av åkermark.



Inom planområdet förekommer två åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet.

Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk för bostäder, vård och skola.

Utanför planområdet, i anslutning till dess östra gräns, förekommer en biotopskyddad björkallé som leder fram till Fullerstad gård.



Björkallén upp mot Fullerstad gård.

Såväl de båda åkerholmarna som björkallén till Fullerstad gård bevaras. I planen har naturmark säkerställts för åkerholmarna och respektavstånd hålls till allén i planförslaget.

Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon betydande påverkan på områdets naturmiljöer.



Flygbild över planområdet



Vy över planområdet betraktat från söder.

Landskapsbild

Lantligt kulturlandskap påverkas ur landskapsbildssynpunkt vid ett genomförande av planförslaget.

Bevarandet av områdets åkerholmar och trädallén bedöms minska påverkan av den föreslagna exploateringen ur ett landskapsperspektiv.

Landskapsbilden värnas i planförslaget genom att siktlinjer säkerställs genom området samt att den föreslagna nybebyggelsen begränsas avseende nockhöjd - högsta tillåtna nockhöjd är 13,0 meter för nybebyggelsen inom planområdets södra del och högsta tillåtna nockhöjd är 9,5 meter för övrig bebyggelse.



Främst sker påverkan på den visuella kontakten mellan länsväg 210 och Fullerstad gård.

Den befintliga villabebyggelsen från mitten av 1950-talet hindrar den visuella kontakten österifrån, från länsväg 210, mot kyrkomiljön idag. Likaså hindras vyn västerifrån, från E22 och kyrkomiljön, mot aktuellt planområde, odlingsmark samt Fullerstad gård.

Åkermark

Miljömålet ”ett rikt odlingslandskap” berörs genom att åkermark tas i anspråk till följd av ett genomförande av planförslaget.

Jordbruksverket har i rapporten ”Väsentligt samhällsintresse – Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering 2013:55”, graderat Sveriges åkermark utifrån avkastningsvärde och en tiogradig skala där 1 är lägsta värde och 10 är högsta värde. Den berörda åkermarken inom del av Fullerstad 5:9 ges i rapporten värde 4.

I Miljöbalken (1998:808) 3 kap 4 § anges att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det allmänna intresset består i att främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet (enligt 2 kap 3 § p5 Plan- och bygglagen) som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Planförslaget har stöd i översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad (FÖP Staden) samt kommunens framtagna bostadsförsörjningsprogram. Lokaliseringsprövning av planområdet har skett i samband med utarbetandet av översiktsplanen, FÖP Staden samt bostadsförsörjningsprogrammet.

*Kulturmiljö*

Under planarbetet har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att det finns behov av ökat kunskapsunderlag i form av en antikvarisk utredning. En sådan utredning har därför upprättats.

Den antikvariska utredningen redovisar områdets kulturhistoriska värden, tydliggör planförslagets konsekvenser på de kulturhistoriska värdena samt ger råd och riktlinjer för hänsyn till dessa i den kommande planprocessen. Vidare redovisar utredningen siktlinjer i landskapet som bedöms viktiga för läsbarheten av de historiska sammanhangen. Utredningen har avgränsats geografiskt till att följa det område som omfattas av riksintresset Skönberga E67 med anledning av att det är detta område som bedöms kunna komma att påverkas av planförslaget.

Följande kvalitéer har särskilt värnats:

- Befintliga åkerholmar karaktäristiska för odlingslandskapet.
- Kontakten med kyrkomiljön, Fullerstad gård med björkallé och Ljunga gård.
- Kontakten med omgivande odlingslandskap och Tvärån.

Den antikvariska utredningen rekommenderar att en frizon om ca 30 meter inrättas mellan ny bebyggelse och Fullerstad gård. En frizon om ca 10 meter föreslås inrättas mellan bebyggelse och björkallén. Allén ska vidare inte användas som angörningsväg till området. Bebyggelsens byggnadshöjd föreslås begränsas till 8 meter närmast väg 210 i sydväst. Bebyggelsen ska placeras på sådant sätt som möjliggör siktlinjer mot det omgivande odlingslandskapet. Bebyggelsen ska utformas samordnat och gestaltningsmässigt väl överensstämmande. Bebyggelsen ska utformas för att harmoniera med omgivande odlingslandskap och på ett diskret sätt integreras i detta.

Bebyggelsen ska anpassas till lokalt eller regionalt



traditionellt byggnadsskick förekommande i jordbruksbygder. Fasadmateriäl ska vara trä. Tak ska vara sadeltak. Taktäckningsmateriäl ska vara rött lertegel. Färgsättning ska ske med naturnära kulörer som återfinns i landskapet, t ex ockra, umbra, terra eller järnoxider som falurött. Fasadfärger ska vara matta till ytan.

Planförslaget har anpassats enligt rekommendationerna i den antikvariska utredningen.

Vidare har ett kvalitetsprogram utarbetats under planarbetet. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse inom del av Fullerstad 5:9 utformas med hänsyn till områdets karaktär, befintliga kulturvärden och med minsta möjliga påverkan på riksintresset. Vidare ska kvalitetsprogrammet bidra till en stadsnära, attraktiv boendemiljö som diskret integreras i en historisk jordbruksmiljö.

Kvalitetsprogrammet har utformats med hänsyn till de i den antikvariska utredningen redovisade värdebärande företeelser, siktlinjer och kvalitéer. Befintliga värden och kvaliteter har i kvalitetsprogrammet betraktats som en positiv resurs med förmåga att bidra till en attraktiv, stadsnära boendemiljö där områdets rurala prägel ger ökad trivsel.

För att värna befintliga värden, kvalitéer och historiska samband måste ny bebyggelse anpassas till kulturmiljöns karaktär. Ny bebyggelse ska diskret integreras i ett odlingslandskap av lång historiskt hävd. För att uppnå detta har ett antal gestaltungsprinciper grundade i resultatet av den antikvariska utredningen utformats.

I kvalitetsprogrammet finns principer som styr:

- Siktlinjer
- Bebyggelsemönster
- Bevarande
- Parkering och vägtyper



- Material och färgsättning

Kvalitetsprogrammet rekommenderar att planförslaget anpassas till de siktlinjer som syftar till att bibehålla kontakten med framförallt odlingslandskapet. Siktlinjerna bidrar till ett fortsatt historiskt samband mellan odlingslandskapet tillhörande Ljunga i väster och Fullerstad i öster. Siktlinjerna stärker kopplingen till omliggande natur- och kulturområden, bland annat åkerholmarna som finns i planområdets mitt, Fullerstad gård norr om området och Skönberga kyrka väster om Fullerstad 5:9.



Planförslaget värnar siktlinjer från Skönberga kyrka till Fullerstad gård samt till åkerlandskapet och Fullerstad gård.

Planområdet bedöms inte påverka de känsligaste utblickarna nämnda i riksintresset Skönberga E67. Utblicken mellan Skönberga kyrka och Fullerstad gård ligger strax norr om bebyggelsen inom Fullerstad 5:9.

För att bevara siktlinjernas funktion bedöms det som angeläget att planförslaget reglerar detta genom att siktlinjerna skyddas som prickmark (mark som inte får bebyggas), naturmark och väg i planförslaget. Höjden på staket och häckar på prickmark regleras till 0,8 meter. Attefallshus och friggebod är inte tillåtna på prickmark. I naturområdet gäller i siktlinjen mot åkerlandskapet att



inga träd får planteras och inga lekställningar över 1 meter får förekomma. Lekställningar och högre växtlighet kan istället möjliggöras i och vid åkerholmarna samt i naturområdets ytterkanter i öst och väst.

För att knyta an till den historiska jordbruksmiljön tar gestaltungsprinciperna avstamp i historiska referenser i form av bebyggelsemönster vanligt förekommande i odlingslandskap.

Kvalitetsprogrammet har utgått från tre historiska bebyggelsemönster som samtliga återfinns inom Skönberga:

- Radby
- Kringbyggda gårdar
- Tegar

Respektive bebyggelsemönster redovisas med en historisk karta hur och var inom riksintresset Skönberga E67 bebyggelseprincipen har funnits. Vid behov finns ytterligare ett förtydligande historiskt exempel som visar samma bebyggelsemönster. Vidare redovisas en modern referens av samma bebyggelsemönster. Därefter redovisas hur detta bebyggelsemönster används i Fullerstad 5:9.



Illustrationsplan där varje bebyggelsemönster klargörs med en färg. Områden med radbyns bebyggelsemönster är rosa, kringbyggd gård är lila och orange beroende på om verksamheten är bostäder eller samhällsservice. Tegarnas område är blått.

För att diskret integrera bebyggelsen i kulturmiljön har en material- och kulörpalett som underordnar sig landskapets karaktär och kulörer sammanställts i kvalitetsprogrammet. Materialpaletten är inspirerad av områdets direkta omgivning. Fasadmaterial föreslås utgöras av trä i form av stående och/eller liggande panel. Det bedöms som angeläget att få en variation av panelen på olika hus då det ger ett mer inbjudande intryck samt förhåller sig bättre till kulturmiljön. Valda takmaterialen är material som har lång tradition på landsbygdens tak och återfinns även inom riksintresset. Samma eller liknande takmaterial ger en enhetlig känsla på håll. Kulörpaletten är inspirerad från odlingslandskapets naturliga färgskala och från den omgivande bebyggelsen. Olika växtslag som kan ses i odlingslandskapet har fått ange färgtonen på byggnaderna. Fasadfärgerna ska vara matta till ytan och med fördel slamfärg. Färgerna anges med NCS-koder i kvalitetsprogrammet. På plankartan hänvisas till kvalitetsprogrammet.



Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården Skönberga E67 samt Värdefull regional kulturmiljö K34 Skönberga-Ljunga. Bedömningen grundas på att det vid utarbetandet av planförslaget tagits hänsyn till slutsatserna i såväl den antikvariska utredningen som till kvalitetsprogrammet. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada de kulturvärden som riksintresset Skönberga E67 ska värna.

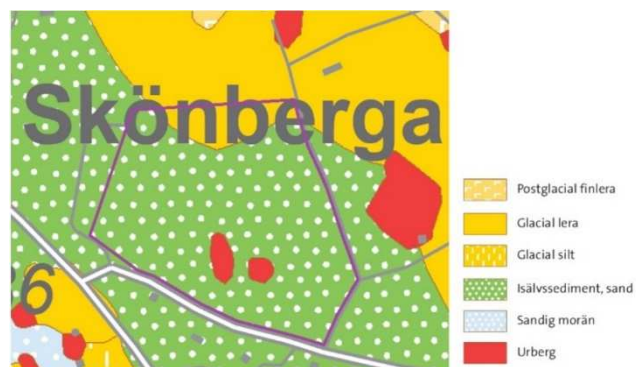
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för planområdet.

Marken i området består huvudsakligen av lera av torrskorpekaraktär avsatt på siltig finsand ovan grövre friktionsjord på berg. Finsanden inom området har en mäktighet om minst ca 2 – 12 m. Den grövre friktionsjorden inom området har en mäktighet om minst ca 0 – 2 m.

Vid sonderingar i området har stopp mot sten, block eller berg, alternativt i fast lagrad friktionsjord, erhållits på ett djup om ca 2 – 15 m under markytan.

Med beaktande av att leran i området huvudsakligen är av torrskorpekaraktär samt övervägande har en relativt liten mäktighet, bedöms risken för utveckling av långtidssättningar, av betydande storlek, som liten vid tillkommande belastning av marken i området.



Jordartskarta med planområdet markerat.



Stabiliteten i området bedöms tillfredsställande under rådande förhållanden. Risken för uppkomst av otillfredsställande totalstabilitetsförhållanden vid uppförande av bebyggelse inom området bedöms som liten under förutsättning att höjdsättningen för området hamnar nära nuvarande marknivåer.

Utifrån resultaten från genomförd geoteknisk utredning bedöms byggnader inom området kunna grundläggas med hel bottenplatta, med förstärkningar vid ytterväggar och bärande innerväggar, på packad bädd av fyllning på/i finsand. All förekommande lera inom byggnadsplaceringarna ska grävas bort, likaså förekommande humushaltig jord

Byggnader rekommenderas grundläggas tjälsäkert.

Fyllningsmaterial som ska användas inom byggnadslägena ska bestå av kontrollerat material av friktionsjord/sprängsten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer finns det för luftföroreningar utomhus.

En utbyggnad av bostäder inom planområdet bedöms inte leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Områdets recipient Storån har god kemisk status men måttlig ekologisk status, bland annat på grund av övergödning. Framför allt fosforbelastningen måste minska avsevärt för att ån ska uppnå föreslagna miljö kvalitetsnorm god ekologisk status till 2027. Med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att minska årsavrinningen av dagvatten och avskilja föroreningar bedöms miljö kvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status ha goda förutsättningar att kunna uppnås.



Planförslaget bedöms inte resultera i att miljö-kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Under rubriken *Föreslagen dagvattenhantering* beskrivs hur dessa frågor hanteras i planen, för att inte ståtusen på vattenförekomsterna ska försämrast.

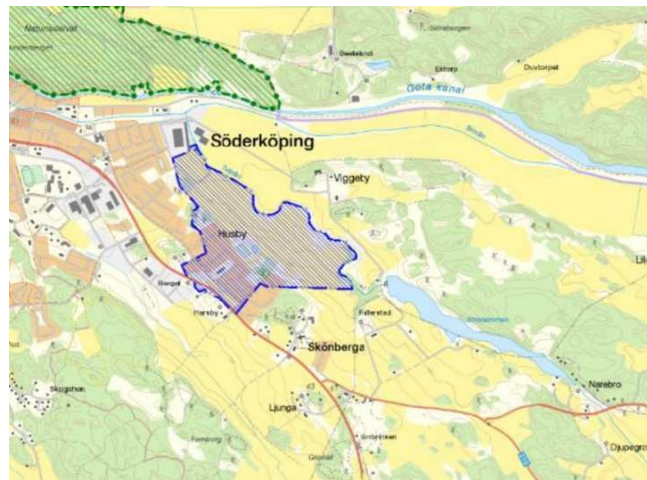
Inga miljö-kvalitetsnormer för luft och buller överskrids som en följd av ett genomförande av planförslaget.

Vattenskyddsområden

Cirka 350 meter norr om planområdet är Söderköpings vattenskyddsområde beläget. Det sträcker sig dock inte ner till planområdet och dagvattnet från planområdet kommer inte att ledas dit.

Vattenskyddsområdet längs med Tvärån som löper i utkanten av vattenskyddsområdet kommer att utgöra en av recipienterna för dagvattnet från planområdet. Det finns även en dricksvattenförekomst (grundvattenförekomst) i närheten av planområdet. Enligt vattenförvaltningsförordningen ska grundvattenförekomsten hanteras som skyddat område. Endast renat dagvatten bör renas till ett sådant område.

Flödena efter exploateringen förväntas öka markant jämfört med tidigare men det finns goda förutsättningar för att ta hand om och fördröja dagvattnet innanför planområdets gränser då större naturtytor avsätts i området.



Utbredning av Söderköpings vattenskyddsområde. © VISS, Vatteninformationssystem Sverige



Söderköpings grundvattenförekomst. © VISS, Vatteninformationssystem Sverige

Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka grundvattenförekomsten i närheten. En stor del av marken i området består av genomsläppligt material och merparten av vattnet kommer troligtvis att infiltrera i marken och nå grundvattnet. Ytvattnet strömmar åt öster och likaså grundvattnet. I och med infiltrationen renas dagvattnet till största del. Eftersom grundvattnets strömningsriktning bedöms vara åt samma håll som ytvattnets kommer det infiltrerade vattnet att ledas bort från grundvattenförekomsten.

En del av Tvärån löper innanför området för grundvattenförekomsten och även i utkanten av



vattenskyddsområdet, men om dagvattnet skulle infiltrera där och nå skyddsområdet bedöms det ha blivit tillräckligt renat genom fastläggning av föroreningar i diket och sedan dessutom genom infiltrationsprocessen. Markmaterialet där Tvärån förekommer består enligt SGU:s jordartskarta dessutom av postglacial finlera så den mängd dagvatten som infiltrerar där bedöms bli liten.

Förorenad mark

Markmiljöteknisk utredning för planområdet har utförts.

Resultaten från genomförda jordprovsanalyser har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark enligt Naturvårdsverkets rapport 5976 (med uppdaterade riktvärden från juni 2016). Generella riktvärden finns både för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM. Riktvärdena för KM används för exempelvis parkmark, bostäder och skolområden medan riktvärdena för MKM används för exempelvis industrier, vägar och kontor.

I de analyserade proverna från undersökningspunkt 17AF014, djup 0 – 1,5 m, samt 17AF019, djup 0 – 1,5 m, är halten barium och kobolt något förhöjda. I proverna från 17AF014 varierar halten barium mellan 170 – 200 mg/kg TS (med en mätosäkerhet om 34 – 40 mg/kg TS), i proverna från 17AF019 varierar halten barium mellan 170 – 210 mg/kg TS (med en mätosäkerhet om 34 – 42 mg/kg TS). Dessa halter ska jämföras med riktvärdet för KM avseende barium som är 200 mg/kg TS. I proverna från 17AF014 varierar halten kobolt mellan 12 – 14 mg/kg TS (med en mätosäkerhet om 2,4 – 2,8 mg/kg TS), i proverna från 17AF019 varierar halten kobolt mellan 14 – 17 mg/kg TS (med en mätosäkerhet om 2,8 – 3,4 mg/kg TS). Dessa halter ska jämföras med riktvärdet för KM avseende kobolt som är 15 mg/kg TS.



Källan/orsaken till de något förhöjda halterna av barium och kobolt vid undersökningspunkt 17AF014 och 17AF019 är okänd.

Ingen information har erhållits eller hittats som indikerar att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet i/invid området som dessa ämnen sannolikt skulle ha kunnat komma från. Den rimligaste bedömningen är därför att det rör sig om naturligt förhöjda halter i jorden vid dessa undersökningspunkter.

Inga av halterna för de övriga analyserade ämnena i proverna från 17AF014 och 17AF019, eller något av de analyserade ämnena i proverna från övriga undersökningspunkter, överstiger riktvärdet för KM.

Radon

Genomförda korttidsmätningar av markradon indikerar en markradonhalt på 11 – 54 kBq/m³ jordluft inom/i utkanten av området. Utifrån dessa mätvärden klassas marken i området som normalradonmark.

Kompletterande markradonmätningar rekommenderas dock utföras inom åkerområdet, vid torrare markförhållanden, för verifiering av att nu uppmätta värden är representativa för hela området.

Inom den stora åkerholmen i den södra delen av området har förhöjda gammastrålningsnivåer om ca 0,4 µSv/h uppmätts vid några ytligt liggande stenar/block.

Byggnader rekommenderas grundläggas radonsäkert men ska minst grundläggas radonskyddat.

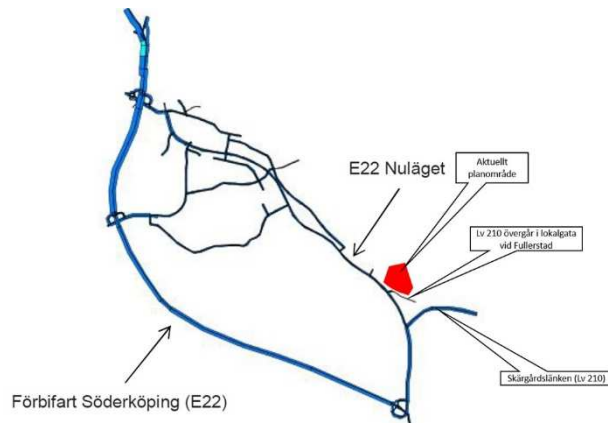
Radonskyddat byggande krävs med tanke på berggrunden kan innehålla radon.

Buller; vägtrafik

Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är så låg att bullernivåerna inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Således bedöms planförslaget inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids. Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter.



Nybebyggelsen innebär en viss trafikökning i området. Ca 200 nya bostäder genererar ungefär 1 000 fordonsrörelser/dygn (vid antagandet 200 tillkommande lägenheter och 5 fordonsrörelser/dygn och hushåll).



Antalet fordonsrörelser på såväl länsväg 210 som E22 vid planområdet minskas betydligt i samband med att Skärgårdslänken och Förbifart Söderköping genomförs 2025. Del av länsväg 210 som passerar planområdet övergår då i lokalgata.

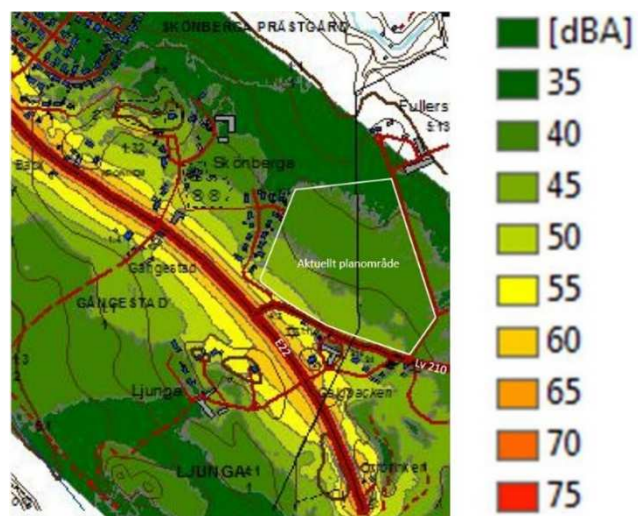
I förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att buller från vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Med ekvivalent ljudnivå menas en medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. under ett dygn. Trafikbuller kan öka i samband med fler bostäder och aktiviteter i området, dock bedöms bullerökningen endast bli marginell till följd av ett genomförande av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivåerna vid ett genomförande av planförslaget inte riskerar överskrida gällande riktvärden för trafikbuller (ekvivalentnivå utomhus vid fasad). Vidare är bedömningen att inga buller-reducerande åtgärder behöver vidtas med anledning av föreslagen nybyggnation.



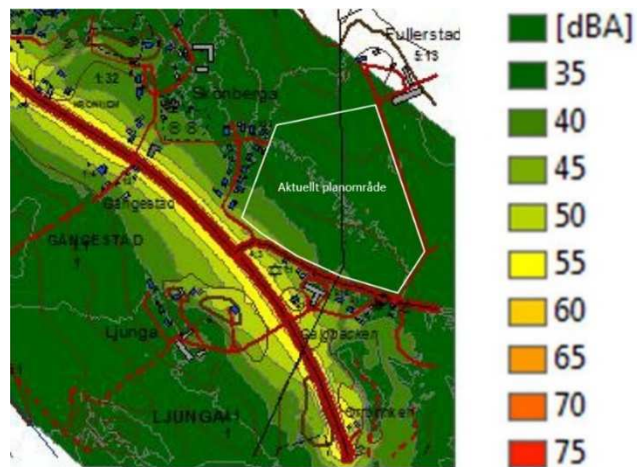
Hastigheten för lokalgatorna inom området föreslås regleras till max 30 km/h för att minska bullernivåer och olycksrisker.

En översiktlig bullerkartering utfördes 2016 där den ekvivalenta ljudnivån i anslutning till planområdet uppmättes mellan 35-50 dBA, där den högsta nivån 50 dBA uppmättes inom planområdets sydvästra del närmast E22 och länsväg 210.



Översiktlig bullerkartering, ekvivalent ljudnivå, år 2016, planområdet markerat.

När Skärgårdslänken och Förbifart Söderköping genomförts förväntas den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet hamna mellan 35-45 dBA.



Översiktlig bullerkartering, ekvivalent ljudnivå, år 2040,
planområdet markerat.

Risk och säkerhet

Farligt gods

En riskutredning har framtagits för planområdet med anledning av närhet till E22 och farligt gods.

E22 utgör primärled för farligt gods och är belägen på 64 meters avstånd (vägkant) från den planerade nybebyggelsen inom planområdet.



Riskavstånd mellan planerad nybebyggelse och vägkant E22.

I samband med transportled för farligt gods sker riskklassning utifrån ett s.k. uppmärksamhetsavstånd. Uppmärksamhetsavståndet är det kortaste avståndet till transportled där bebyggelse kan uppföras, oavsett typ och omfattning. Uppmärksamhetsavståndet räknas från närmaste vägkant (där vägbeläggningen slutar). Uppmärksamhetsavståndet kan även vara vägledande i behovs-



bedömningen inför en detaljplan när det gäller att avgöra om genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. Uppmärksamhetsavståndet vid farligt gods på väg ska vara minst 60 meter till bebyggelse. När bebyggelsen är placerad *utanför* uppmärksamhetsavståndet på 60 meter är det inte nödvändigt med några riskreducerande åtgärder. ("Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods", Länsstyrelsen Norrbotten, Rapportserie nr 11/2015, ISSN: 0283-9636).

Planerad bebyggelse inom planområdets sydvästra del är som närmast placerad 64 meter från väggkant E22 och därmed bedöms föreslagen placering av nybebyggelsen vara godtagbar ur risksynpunkt.

En ombyggnad av E22 (Förbifart Söderköping) planeras till 2025 vilket innebär att primärled för farligt gods flyttas från nuvarande del av E22 som passerar planområdet, vilket reducerar riskbilden betydligt för det aktuella planområdet.

Riskutredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder i samband med nybyggnation i området:

- Friskluftsintag bör riktas bort från E22 för bostadsbyggnader inom 75 meter från väggkant för att reducera konsekvenserna av en eventuell olycka med giftig gas. Avståndet 75 meter härrör från länsstyrelsens riktlinjer.
- Trafiksäkerheten på väg 210 förbi området bör ses över, avseende hastighet, stopp- eller väjningsplikt vid utfarterna samt andra eventuella säkerhetshöjande åtgärder.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att ca 200 lägenheter/hushåll inryms i bostadshus i form av friliggande villor men även parhus, radhus och flerbostadshus medges inom planområdet.

Planens uppbyggnad är att skapa ett bostadsområde med en varierad husproduktion av villor,



radhus, parhus och flerbostadshus. Vindsvåning får inredas utöver de tillåtna tre våningarna gällande flerbostadshus.

Det breda utbudet ger boendalternativ för olika behov och möjligheter. Genom att bygga med ett varierat utbud ges utrymme för generationsövergripande boende samt möjligheter att bo kvar i området utifrån olika skeden och önskemål i livet.

Förslagsvis för den som vill lämna villaboendet så kan man bo kvar i sin invanda sociala miljö till exempel i en lägenhet i ett mindre flerbostadshus. Planen är därför flexibel. I södra delen medges bebyggelse med mindre flerbostadshus. Efterfrågan bör vara styrande för vilken typ av hus som kan bli aktuellt.

På plankartan har införts följande bestämmelser för den tillkommande bebyggelsen:

För villor gäller:

Minsta resp. största fastighetsstorlek är 600 kvm resp. 2000 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm. För tomter större än 1200 kvm är största byggnadsarea för huvudbyggnad 250 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet.

För parhus gäller:

Minsta resp. största fastighetsstorlek är 450 kvm resp. 800 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 kvm.

För radhus gäller:

Minsta fastighetsstorlek är 200 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 40% av fastighetsstorleken. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm.

För flerbostadshus gäller:

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 700 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 15% av fastighetsarean.

För villor, parhus och radhus är högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad 9,5 meter med en största takvinkel mellan 27- 45 grader.

För flerbostadshus är högsta tillåtna nockhöjd 13,0 meter med en största takvinkel mellan 27- 45 grader.

Komplementbyggnader får uppföras till en högsta tillåtna nockhöjd på 4,0 meter.

Fasadmaterial ska vara trä. Tak ska vara sadeltak. Taktäckningsmaterial ska vara teracottafärgade takpannor, grå fibercement eller grå pannplåt. Färgsättning ska ske med naturnära kulörer som återfinns i landskapet och följa kvalitetsprogrammet med dess angivna färgkoder. Fasadfärger ska vara matta till ytan.

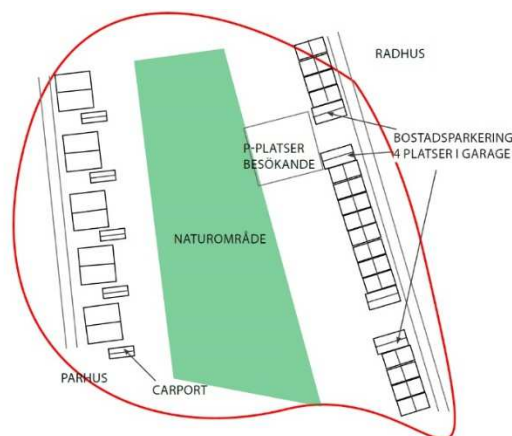
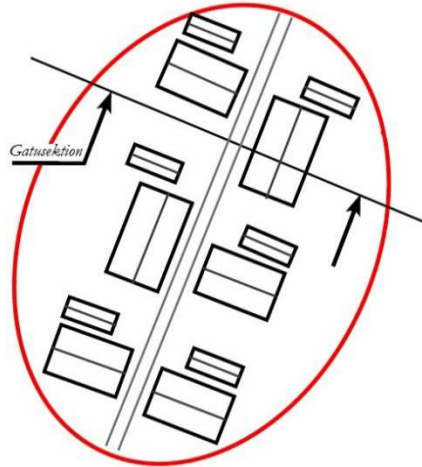


Illustration av bebyggelsestruktur med radhus och parhus, med inspiration från tegar. Fördelen med den tegliknande strukturen är att den möjliggör en tät och låg bebyggelse. Den låga täta bebyggelsen med många dörrar påminner om långsträckta ladugårdar och passar på så vis väl in i odlingslandskapet.



Illustrationen visar radbyns bebyggelsemönster i Fullerstad med nockriktningar. De större byggnaderna är villor medan de mindre är carports. Nockriktningen är olika på byggnaderna vilket gör att både gavlar och långsidor vetter ut mot gatan.

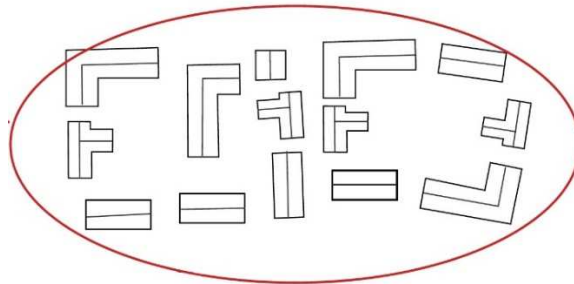


Illustration av kringbyggd gård - bostäder med nockriktning.

Skola, vård

Planförslaget möjliggör att ytor avsätts för offentlig service i form av förskola och äldreboende samt därtill hörande verksamheter.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm.
Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 15% av fastighetsarean.

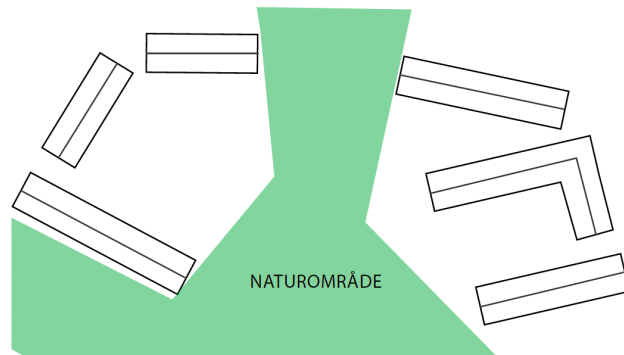


Illustration av kringbyggd gård - servicebyggnader med nockriktning.



Illustration av föreslagen bebyggelse och fastighetsindelning (exempel på utformning)



Offentlig och kommersiell service

Skönbergaskolan är beläget drygt 1 km från planområdet. Skolan har förskoleklass till årskurs 6. Ramunderskolan, en 7-9-skola, är belägen på knappt 3 km avstånd.

Avståndet till Söderköpings centrala delar är ca 3 km. Här finns merparten av övrig samhällsservice.

Tillgänglighet

Tomter ska enligt plan- och bygglagen utformas så att de är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet, om det inte med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt är orimligt. Bostadens entré ska kunna nås för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Inom planområdet förekommer inga betydande nivåskillnader.

Utformning och placering av bostäder, entréer, avfallshantering etc ska utformas enligt tillgänglighetskraven (Boverkets byggregler, BBR) och hanteras i bygglovskedet.

Tillgängligheten för oskyddade trafikanter längs entrégatan förstärks med att separera gångbana från körbana med kantsten. Längs kantsten läggs även tre rader smågatsten för att förstärka separeringen och fungera som kontrastmarkering.

Friytor

Lek, rekreation och natur

Närmare en fjärdedel av området planläggs som natur, vilket säkerställer områdets tillgång till natur i framtiden och att naturvärdena bevaras.

Naturen är lättillgänglig från alla tomter inom planområdet. De generösa naturytorna ger också goda förutsättningar för lek. Inom område som planläggs som park kan lekplats anordnas.

Gator och trafik

Gatunät, angöring, utfarter

Planområdet angörs via länsväg 210. Planförslaget innebär att två nya utfarter tillkommer på denna.



En förprojektering avseende planerat gatunät har utförts för planområdet.

Inom planområdet anläggs gator med tre olika gatustandarder, enligt typsektion 1, 2 och 3 nedan.

Typsektion 1 (lokalgata vid bostäder)

Körbanan är utformad med enkelsidigt tvärfall mot en rännidal av smågatsten placerad i gränsen mellan körbana och gångbana. Rännidalen fungerar som vattenavledning samt markering för att separera körbana från gångbana. På andra sidan av körbanan finns en smalare gångbana varav del av gångbanan är tänkt för snöupplag.

Gatan anläggs med en körbana på 4,5 meter, gångbana på 2 meter samt gång/snöupplag på 1,5 meter, med sidoområde på ömse sidor på 0,25 meter för att inrymma kantsten, belysningsstolpar etc, erhålls ett gatuområde på totalt 8,5 meter.

Typsektion 2 (lokalgata- entrégata)

Körbanan är utformad med enkelsidigt tvärfall mot en rännidal av smågatsten placerad i gränsen mellan körbana och parkering. Rännidalen fungerar som vattenavledning samt markering för att separera körbana från parkering. På andra sidan av körbanan finns en gångbana som är separerad från körbanan med kantsten och tre rader smågatsten. Mellan parkeringarna planteras träd.

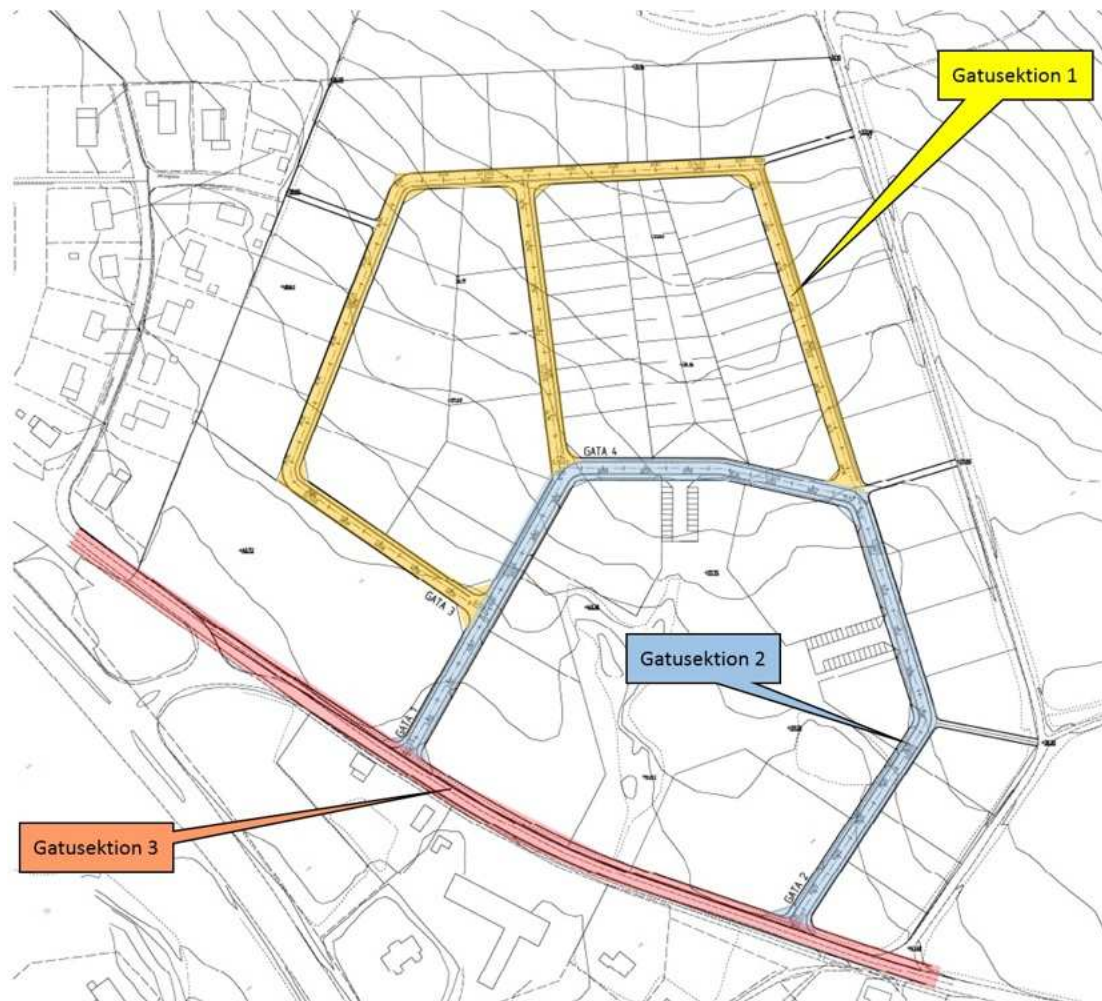
Gatan anläggs med en körbana på 5,5 meter, gångbana på 2 meter samt utrymme för kantstensparkering mellan trädplanteringar på 2,5 meter. Med sidoområde på ömse sidor på 0,25 meter erhålls ett gatuområde på totalt 10,5 meter. Den ökade standarden på denna lokalgata motiveras av att det utmed denna planeras för offentlig service, vilket ställer ökade krav på tillgänglighet.

Typsektion 3 (nuvarande Lv 210)

Körbanan är bomberad med en gång- och cykelbana intill. GC-banan separeras från körbanan genom en kantsten och tre rader smågatsten. På ena sidan om vägsektionen anläggs ett krossfyllt dike för avvattnings och dränering.



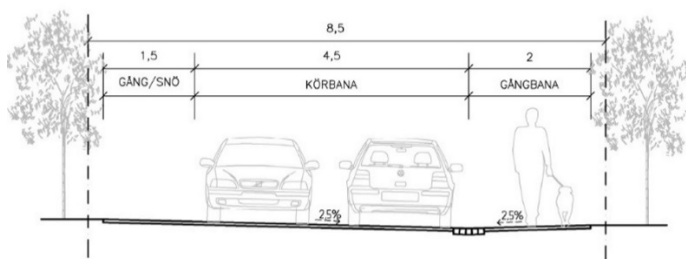
Gatan planeras med en körbana på 5,5 meter, gång- och cykelbana på 3,5 meter samt sidoområde på 0,25 resp 0,5 meter, totalt gatuområde 9,75 meter, exklusive dikesområden.



Planerad gatustruktur inom planområdet (underliggande illustrationsplan inaktuell inom vissa delar).

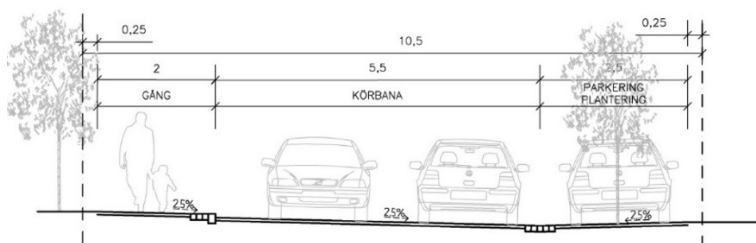


TYPSEKTION 1



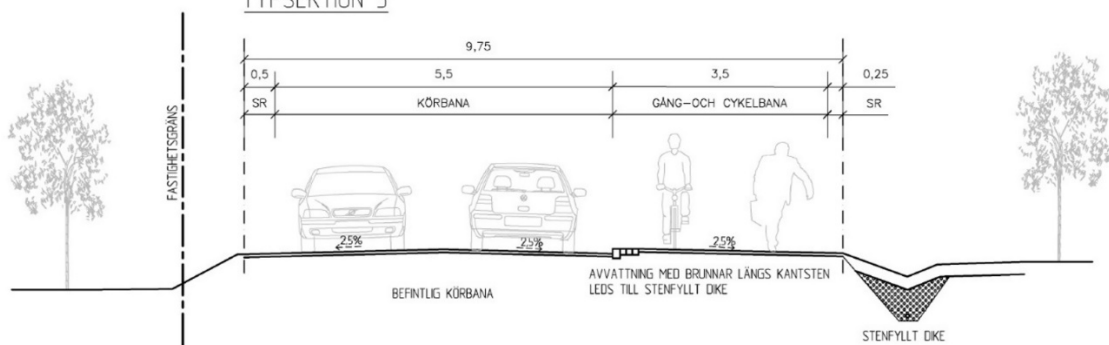
Typsektion 1

TYPSEKTION 2



Typsektion 2

TYPSEKTION 3



Typsektion 3

Del av länsväg 210 i anslutning till planområdet

I samband med genomförande av Förbifart Söderköping (E22) och Skärgårdslänken (ny sträckning av länsväg 210) 2025 övergår berörd del av länsväg 210 i anslutning till planområdet i lokalgata. Denna del av länsväg 210 övergår i samband med att detaljplanen vinner lagakraft från statligt till kommunalt väghållaransvar. I samband med att länsväg 210 planläggs som GATA i detaljplanen övergår del av länsväg 210 till kommunalt huvudmannaskap (enligt 1 § Väglagen). För kommunal gata



som är detaljplanlagd (PBL-gata) behöver således ej indragningsbeslut tas.

Gång- och cykeltrafik

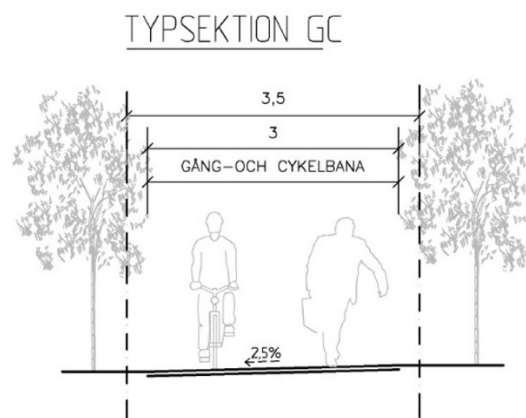
Gång- och cykelstråk från centrala Söderköping finns till planområdet. Vissa delar av stråken är i blandtrafik med fordonstrafik och vissa av gång- och cykelvägarna underhålls ej på vintern.

I samband med ett genomförande av Förbifart Söderköping (E22) och Skärgårdslänken 2025 avses berörd del av nuvarande länsväg 210 i anslutning till planområdet inrymma gång- och cykelbana med vidare anslutning till Söderköpings centrala delar och även till Mogata i östlig riktning från planområdet.

Inom planområdet är nya gång- och cykelbanor tänkta att anslutas till det befintliga bostadsområdet i väster, nuvarande Lv210 i söder och befintlig grusväg med trädallé i öster. För lokalgatorna är blandtrafik med cykel och bil tänkt att utföras och att gångbanor är separerade med kantsten och/eller rännal av smågatsten.

Typsektion gång- och cykelbana

I gatusektionen för nuvarande Lv210 planeras en gång- och cykelbana som separeras med kantsten från fordonstrafiken. Gång- och cykelbana planeras med en sektionsbredd på 3,5m, inklusive stödremsor och har enkelsidig tvärlutning.



Typsektion gång- och cykelbana



Parkering, angöring

Bostädernas parkeringsbehov kommer huvudsakligen att lösas på kvartersmark inom respektive fastighet, med undantag från entrégatan där allmän bilparkering anläggs. Några av dessa ska utföras som handikappsparkering.

I anslutning till de tomter som planeras för förskola samt vårdandamål ska angöring av fordon till verksamheten planeras. Exempel på angörande fordon kan vara fordon för avfallshämtning, leveranser av mat o dyl., sjuktransporter m m. Till dessa verksamheter finns även planerade parkeringsytor för personal, besökande etc.

Kollektivtrafik

Hållplats (Hållplats Fullerstad) finns i direkt anslutning till planområdet. Busslinje 452 (Söderköping - Lagnö) trafikerar sträckan. Busslinjer 46 och 459 (Norrköping-Söderköping-Valdemarsvik) har hållplatsläge vid Skönberga kyrkoallé, ca 300 m väster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns längs länsväg 210 samt i Skönberga väster om planområdet. Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt VA-system.

Planområdet avses i samband med ett genomförande av planen ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattnet avses inte ledas bort via kommunala ledningar, se rubrik *Föreslagen dagvattenhantering*.

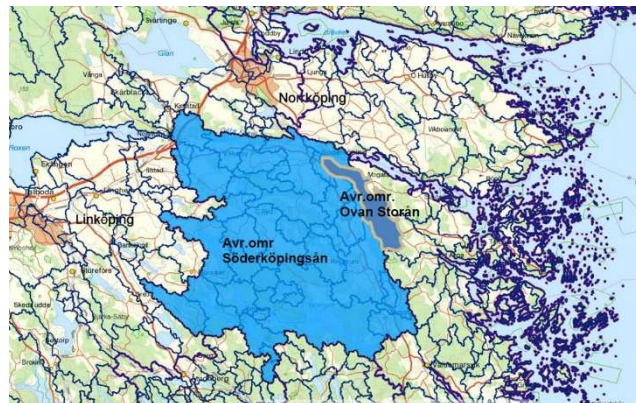
Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor.

Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration, avdunstning och fördröjningsmagasin. Genom att leda dagvattnet över grönytor fås både en fördröjande och en renande effekt.



Planområdet är beläget innanför huvudavrinningsområdet för Söderköpingsån och delavrinningsområdet "Ovan Storån". Båda dessa avrinningsområden mynnar i sjön Slätbaken.



Avrinningsområden som innefattar planområdet. © VISS, Vatteninformationssystem Sverige

Dagvattnet från Fullerstad avleds via ett befintligt dike till Strodammen, vidare till Tvärån till Storån (Söderköpingsån) och ut i Slätbaken för att till slut mynna i Östersjön.



Dagvattnets väg ut från planområdet. © VISS, Vatteninformationssystem Sverige

Söderköpingsån som leder vattnet från Strodammen till Slätbaken omfattas av miljö kvalitetsnormer, vilket innebär att det finns uppsatta mål avseende den ekologiska och kemiska vattenstatusen som följs upp genom provtagning och okulär inspektion. Målet är att både den ekologiska och kemiska statusen ska vara god. Den ekologiska statusen ska klassas som god 2027 och den



kemiska 2021, med mindre stränga krav på bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Den ekologiska statusen för Söderköpingsån är i dagsläget klassad som måttlig. Det beror främst på att näringsämnesklassningen tyder på att det förekommer problem med övergödning. Dessutom har ån en otillfredsställande konnektivitet (det finns platser där det saknas fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material) och måttligt morfologiskt tillstånd (det förekommer fysiska avvikelser i förhållande till referenstillståndet).

Den kemiska statusen klassas i dagsläget som uppnår ej god. Det beror på förhöjda halter av kvicksilver och pentabromerade difenyletrar (PBDE). Dessa halter är det dock svårt att göra något åt eftersom de främsta källorna är diffusa och till stor del luftburna och de gränsvärden som satts på EU-nivå innebär att halterna överstigs i alla ytvattenförekomster i Sverige. Någon klassning för den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen (kvicksilver och PBDE) har inte gjorts för Söderköpingsån.

Även viken Inre Slätbaken omfattas av miljö-kvalitetsnormer och målet är även här att både den ekologiska och kemiska statusen ska vara god. Den ekologiska statusen ska klassas som god 2027 och den kemiska 2021, med mindre stränga krav på bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten klassas i dagsläget som dålig och den uppnår ej god kemisk status. Anledningen till att den ekologiska statusen anses vara dålig är att kvalitetsfaktorererna växtplankton, näringsämnen och siktdjup har uppvisat otillfredsställande status. Detta hänger ihop med att sjön har höga halter av bland annat fosfor och kväve som, i kombination med en långsam vattenomsättning, leder till ansträngda syreförhållanden, vilket har en negativ påverkan på



bottenfaunan. Enligt bedömningen i VISS är detta ett omfattande problem och åtgärder för att reducera tillförseln av närsalter till Östergötlands kustvatten och övriga Östersjön måste sättas in för att lyckas förbättra den ekologiska statusen.

Den kemiska statusen för Inre Slätbaken klassas i dagsläget som uppnår ej god med anledning av förhöjda halter av kvicksilver och pentabromerade difenyletrar (PBDE). För övrigt har inga av de provtagna ämnena visat på överskridande gränsvärden och den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen (kvicksilver och PBDE) bedöms vara god.

Föreslagen dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i området har utretts översiktligt.

Bärande för dagvattenhanteringen inom planområdet är att det inte ska anläggas några dagvattenledningar i området utan att allt vatten ska låtas rinna av på vägytan och ledas vidare mot grönområdena inom planområdets mellersta delar. I grönytorna kan det antingen infiltrera eller ledas vidare i en sänka, ett svackdike, och vidare till ett befintligt dike som löper till Strodammen.

Stora grönytor kommer att anläggas i planområdet och de biotopskyddade åkerholmarna och björkallén kommer att bevaras.

Då markmaterialet i större delen av området enligt information från SGU består av sandig jord bedöms genomsläppligheten vara hög. Det innebär att det finns goda förutsättningar för infiltration i de grönytor som ska bevaras och möjligheterna att fördröja dagvattnet lokalt inom planområdet är goda. I området i norra delen av planområdet som består av lera kommer det dock inte att kunna ske lika mycket infiltration.

Vägarna kommer att skevas så att det skapas en rännedal som vattnet leds i. Dagvattnet ska vid ett 100-årsregn kunna rinna på lokalvägarna i området utan att vattennivån höjs så mycket att vattnet



stiger så mycket att det riskerar att skada byggnader.

I grönytan i norra delen av planområdet anläggs ett brett svackdike som kommer att ha ett totalt djup på mellan 0,8-1,5 meter med flacka slänter för att möjliggöra gräsklippning och underlätta skötsel. Detta dike kommer att fungera för fördröjning och rening. Vid torrväder kommer diket att stå relativt torrlagt men vid skyfall kan utflödet strypas för att ett lägre utflöde till diket i norr som allt vatten kommer att ansluta till ska erhållas för att slippa behöva fördjupa eller bredda diket. Detta görs genom att en trumma med liten dimension anläggs så att vatten tillåts bli stående i diket.



Planerade rinnvägar inom planområdet (underliggande illustrationsplan inaktuell inom vissa delar).

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning torde i första hand komma att ske med individuell lösning.

El, bredband och tele

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet.

En luftburen kraftledning leder i nordsydlig riktning genom området. Bedömningen är att det är en 20 kV-ledning. De luftburna kraftledningarna genom området ska markförläggas.

Ett par teleledningar leder genom området som behöver omlokaliseras vid ett genomförande av planen och förläggas inom allmän platsmark.



Stamnätet för bredband leder från Söderköpings tätort mot skärgården.

Placering av transformatorstation har föreslagits i den östra delen av planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter. Sophantering för småhus sker med egna sopkärl på tomt. För flerbostadshus, förskola och den tomt som planeras för vårdändamål sker sophantering i miljöbodar placerade på egen fastighet.

Tillgänglighet för tömning/hämtning från gatan görs för de som är placerade längs entrévägen.

Tömning av kärl i miljöbod för flerbostadshus sker på egen fastighet.

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.



Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om samråd: 2018-06-05

Samråd: 2018-10-25 – 2018-11-29

Beslut om granskning: 201x-xx-xx

Granskning: 201x-xx-xx – 201x-xx-xx

Antagande: 201x-xx-xx

Laga kraft: 201x-xx-xx

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

Genomförande, allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut samtidigt med kvartersmarken.

Projektering påbörjas inom tre månader från att planen vinner laga kraft.

Tidplan som anges nedan anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden. Vid ett eventuellt överklagande förskjuts genomförandet i tid.

Utbyggnad gata, VA etc kan ske när planen vunnit laga kraft och projekteringen av de allmänna platserna är färdigställd samt investeringsmedel finns tillgängliga.

Genomförande, kvartersmark

Kvartersmarken kommer att byggas ut samtidigt med allmän plats.

Byggnad av hus kan ske när planen vunnit laga kraft och de allmänna platserna är färdigställda



samt arbeten med vatten- och avloppsledningsledningar är slutförda intill berörd kvartersmark. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har lämnats.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser med ansvar att ställa iordning, sköta och underhålla den allmänna platsmarken (gata, gång, naturmark, dagvattendammar och fördröjningsmagasin) samt utbyggnaden av vatten- och avlopp. Arbetet leds och samordnas av Söderköpings kommuns serviceförvaltning. Kommunen söker fastighetsbildning för att bilda fastighet för gator och andra allmänna platser.

Exploatören bekostar anläggandet av de allmänna platserna i enlighet med upprättat exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad.

Avtal

Exploatören har tecknat planavtal med Söderköpings kommun.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar ansvar och kostnader för de åtgärder som krävs för ett genomförande enligt detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare till Fullerstad 5:9 är Nicklas Lindekrantz. Fastighetsägare till Ljunga 4:3 är Söderköpings kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomförs löpande i samband med försäljning. Fastighetsbildning sker efter ansökan till lantmäteriet i Östergötland.



Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till kommunägda fastigheten Skönberga Prästgård 1:9.

Rätt till ledningar inom u-områden löses genom ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Cirka 100 nya fastigheter bedöms kunna styckas av från Fullerstad 5:9. Ägarna till de nya fastigheterna kommer att ansvara för genomförande inom respektive fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

En ekonomisk kalkyl ska genomföras för att beräkna anläggningskostnaden för utbyggnad av området. Denna kostnad belastar exploatören som i första hand finansierar detta genom tomtförsäljning. Kostnaderna regleras enligt upprättat exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska innehålla ansvarsfördelning, tidplan och överenskommer om marköverlåtelse. Exploateringsavtalet upprättas av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal mellan kommunen och exploatören.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören enligt förrättningsbeslut. Exploatören bekostar även anläggningsförrättningar och ledningsförrättningar.

Utbyggnad av vatten, avlopp och el finansieras genom anslutningsavgifter som betalas av fastighetsägarna.

Kommunen genomför åtgärder inom allmän platsmark (gata, gång, naturmark). Kostnaderna påförs därefter exploatören enligt upprättat exploateringsavtal. Gatukostnadsskyldigheten anses vara uppfylld och betald genom exploateringsavtalet.

Detaljplanens genomförande innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor i form av gator, belysning och naturmark.



Exploatören bekostar flytt av ledningar.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa gentemot den enskilde fastighetsägaren. Planavgift utgår inte.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar och beskrivningar, samt tekniska specifikationer

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- **Förprojektering**, Tyréns AB, 2017-12-08
- **Dagvattenutredning**, Tyréns AB, 2017-12-21
- **Översiktlig geoteknisk utredning**, ÅF – Infrastructure AB, 2018-01-08
- **Markmiljöteknisk utredning**, ÅF – Infrastructure AB, 2018-01-08
- **Arkeologisk utredning**, Arkeologikonsult, 2018-04-18
- **Riskutredning**, ÅF – Infrastructure AB, 2018-05-07
- **Antikvarisk utredning**, Fredriksson arkitektkontor AB, 2018-05-22
- **Kvalitetsprogram**, Fredriksson arkitektkontor AB, 2018-09-26

Konsekvenser av planens genomförande

Förenlighet med ÖP

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. I gällande översiktsplan, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige den 4 november 2015, utpekas området som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt (1-5 år).

Miljökonsekvenser

Inverkan på miljön bedöms inte bli betydande i den mån att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas dock kommer miljön lokalt att påverkas av en exploatering.

Miljömålet ”ett rikt odlingslandskap” berörs genom att åkermark tas i anspråk.

I Miljöbalken (1998:808) 3 kap 4 § anges att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhälls-



intressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det allmänna intresset består i att främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet (enligt 2 kap 3 § p5 Plan- och bygglagen) som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Planområdet har lokaliseringsprövats i översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad (FÖP Staden) samt kommunens framtagna bostadsförsörjningsprogram.

Eftersom delar av den tidigare åkermarken tas i anspråk för bebyggelse medför detta vissa ändrade förutsättningar för växter och djur, dock kommer beskrivna naturvärden (åkerholmar och björkallé) att sparas från exploatering.

Landskapsbilden kommer att förändras när ”staden” flyttar längre ut på landsbygden, bebyggelsen kommer dock att anpassas till landskapet och väl tilltagna grönstråk och friytor gör att karaktären av öppet landskap till stor del kan bevaras likaså siktlinjer.

Rikshintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården, objektet ”Skönberga E67”.

Planen utformas på ett sätt som gör att riksintresset inte påverkas negativt.

En viss påverkan på riksintresset för kulturmiljövården kan påräknas, då en tidigare i stort sett orörd miljö blir bebyggd, samtidigt som fler människor får närhet till den värdefulla miljön.

Den sammantagna bedömningen är att ingen betydande påverkan sker på riksintresset för kulturmiljövården vid ett genomförande av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Omfattningen av föreslagen ny bebyggelse ger möjlighet till rationella lösningar vad gäller teknisk



försörjning och kollektivtrafik men också kommunal service i form av förskola och äldreboende.

Detaljplanens genomförande innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor i form av gator, belysning och naturmark.

Fastighetskonsekvenser

Cirka 100 nya fastigheter kommer att avstyckas från Fullerstad 5:9 vid ett genomförande av planförslaget.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Efterfrågan bedöms stor på nya småhus i utkanten av staden och att kunna erbjuda ett sådant boende är viktigt för att öka attraktiviteten för Söderköpings kommun. Området ska samtidigt kunna rymma olika typer av bebyggelse för att bidra till en mångfald.

Medverkande tjänstemän

Martin Larsheim
Planarkitekt

Linda Gustafsson
Plan- och bygglovschef

Bilagor

- Bilaga 1 Förprojektering, Tyréns AB, 2017-12-08
- Bilaga 2 Dagvattenutredning, Tyréns AB, 2017-12-21
- Bilaga 3 Översiktlig geoteknisk utredning, ÅF-Infrastructure AB, 2018-01-08
- Bilaga 4 Markmiljöteknisk utredning, ÅF-Infrastructure AB, 2018-01-08
- Bilaga 5 Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2018-04-18
- Bilaga 6 Riskutredning, ÅF-Infrastructure AB, 2018-05-07
- Bilaga 7 Antikvarisk utredning, Fredriksson arkitektkontor AB, 2018-05-22
- Bilaga 8 Kvalitetsprogram, Fredriksson arkitektkontor AB, 2018-09-26