



Detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (Kv. Lagberg), Söderköpings kommun, Östergötlands län



Orienteringsbild (Söderköpings kommun).

Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för Lagberg 1 m.fl (Kv. Lagberg)

GRANSKNINGSHANDLING

2020-07-09 (startdatum)

2022-08-31 (upprättandedatum). reviderat 2023-05-11

Samrådstid 2022-10-05 - 2022-10-28

DP XX

Laga kraft XXX



Sammanfattning

Planförslaget omfattar omvandling av i huvudsak markparkering och tomtmark (prickmark) till bostadsändamål för att möjliggöra förtätning med flerbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen kommer utgöras av flerbostadshus med sadel- eller brutet sadeltak och ennockhöjd på 14 meter. Det innebär att drygt 100 nya lägenheter kommer kunna byggas inklusive tillhörande parkering under mark. Det omfattar även åtgärder för bevarande av kulturvärden inom området, samt möjlighet till bostäder, trygghetsboende eller centrumändamål (möjliggör även fortsatt hotellverksamhet) i befintlig byggnad, den så kallade Lagbergsvillan.

Inom planområdet finns idag Lagbergsvillan och dess trädgård, parkering som nyttjas av Söderköpings brunn, Borgmästaregatan inklusive vändplan samt ett avsnitt kommunal parkmark placerad mellan befintlig parkeringsyta och Söderköping 3:53. Den kommunala parkmarken tillhörande fastighet Söderköping 3:63 kommer tillföras Lagberg 1.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad.

Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Planförslaget syftar till att möjliggöra förtätning med flerbostadshus med tillhörande parkering under mark på fastigheten Lagberg 1 (Kv Lagberg) i östra delen av Söderköping stad. Den tillkommande bebyggelsen kommer utgöras av flerbostadshus med sadel- eller brutet sadeltak och ennockhöjd på 14 meter. Området ska samspela med omgivande miljöer och bli ett väl gestaltat komplement till bebyggelsen i den här delen av Söderköping.

Planförslaget syftar även till att stärka skyddet för den kulturhistoriskt viktiga Lagbergsvillan som behåller sin nuvarande form och gestaltning, samt tillhörande trädgårdsanläggning. Planförslaget möjliggör att villan används för bostäder eller centrumändamål (handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor mm) för att ge flexibilitet till en ändamålsenlig användning som är förenlig med villans kulturhistoriska värde och läge.

Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta i A1 skala 1:400
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

- Översiktlig geoteknisk undersökning (Sweco 2023)
- Bullerutredning (Akustikkonsulten 2022)
- Trafikutredning (Tyréns 2023)
- Antikvarisk utredning (Fredriksson Arkitektkontor 2022)
- Dagvattenutredning (Sweco 2022)
- Miljöteknisk undersökning av mark (Sweco 2020)
- Riskbedömning (GKAK 2018)
- Sol- och skuggstudie (Fredrikssons arkitektkontor 2023)
- Renderade bilder på möjlig utformning (Fredrikssons arkitektkontor 2023)



Planområde (omfattning och lokalisering)



Bild 1: Planområdets omfattning visad med streckad röd linje (Ur Söderköpings kommuns primärkarta).

Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter och avgränsas i norr av Skönbergagatan, i öster av Lagbergsgatan, i söder av kvarteret Präntaren och i väster av gångstråket som leder mellan Söderköpings Brunn och över E22 samt fastigheten Söderköping 3:53.

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 2016-04-19 § 30 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Lagberg 1.

Planförslaget har därefter arbetats fram av Kv. Lagberg AB i samverkan med samhällsbyggnadsförvaltningen. Planarbetet drivs av exploatören men slutgiltiga bedömningar och beslut samt kvalitetskontroll görs av kommunen. Planhandlingar har upprättats av planarkitekt Christian Wintenby, Treeline med stöd av planarkitekt Josefin Brodén, Radar arkitektur.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 2022-09-21 § 79 beslut om att samråd kan ske om planförslaget.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 2023-05-29 § 55 beslut om att planförslaget får gå ut på granskning.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	Kvartal 4 2022	2022-10-05 – 2022-10-28
Granskning	Kvartal 2 2023	2023-06-15 – 2023-08-25
Antagande	Kvartal 2 2023	
Lagakraft ¹	Kvartal 3 2023	

Förfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2020-07-09 i enlighet med Boverkets föreskrifter 2014:5.

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Innehållsförteckning

Innehåll

Detaljplan för Lagberg 1 m.fl. (Kv. Lagberg), Söderköpings kommun, Östergötlands län	1
Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte	2
Handlingar	2
Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen	2
Planområde (omfattning och lokalisering).....	4
Ärendehantering	4
Innehållsförteckning	6
Planförslag	7
Sol- och skuggstudie	9
Allmänna platser	11
Kvartersmark	11
Övrigt	14
Genomförandebeskrivning	15
Organisatoriska frågor	15
Avtal	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	20
Hur berör detaljplanen dig?	22
Planeringsförutsättningar	23
Kommunens tidigare ställningstaganden	23
Nationella intressen och mål	25
Mark och vatten	25
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	31
Gestaltning och kulturvärden	33
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning	38
Offentlig service och kommersiell service	39
Sociala aspekter	39
Miljökonsekvenser	41
Undersökning av betydande miljöpåverkan	41



Planförslag

Detaljplanen innebär att flerbostadsbebyggelse får uppföras på befintlig parkering (cirka 100 nya lägenheter). Detaljplanen möjliggör den tillkommande bebyggelsen kommer utgöras av flerbostadshus med sadel- eller brutet sadeltak och en nockhöjd på 14 meter. (se Bild 2-5 nedan). Bebyggelsen och de nya bostadsgårdarna kommer till stor del underbyggas med garage för bilparkering. Därmed frigörs mark för vistelseytor, grönska och dagvattenhantering. Detaljplanen innebär också att den befintliga Villa Lagberg med tillhörande trädgårdsanläggning fredas från ny bebyggelse och ges skydd. I villa Lagberg medger planen att befintlig hotellverksamhet kan fortsätta samt möjliggör bostäder och centrumverksamhet.



Bild 2: Exempel på möjlig bebyggelse (Fredrikssons arkitektkontor).

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

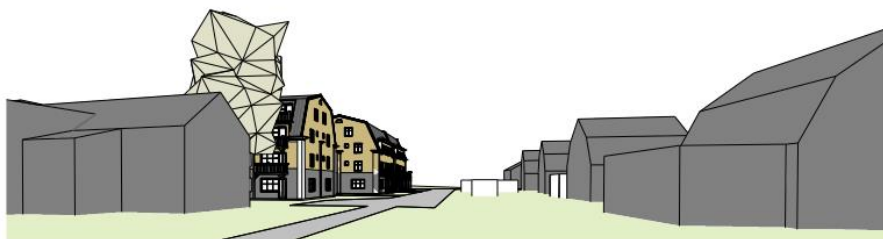


Bild 3-5: Illustrationer av möjlig skala på bebyggelse, vyer från Brunnsparken (bild 3), Väderkvarnsgatan (bild 4) och Rådmansgatan/Borgmästaregatan (bild 5). (Fredrikssons arkitektkontor).

3D renderingar har även tagits fram för att illustrera hur bebyggelsen kan komma att förhålla sig i stadens siluett.



Bild 6: Vy norr om Storån med Söderköpings Brunn i förgrunden (Fredrikssons arkitektkontor).



Bild 7. Vy från Rådsmansgatan med fastigheten Söderköping 5:35 i förgrunden (Fredrikssons arkitektkontor).



Bild 8. Stadens siluett från Korskullen (Fredrikssons arkitektkontor).

Sol- och skuggstudie

Skuggstudier har utförts av Fredrikssons arkitektkontor för att visa påverkan från den nya bebyggelsen på omgivande bebyggelse. Studien har genomförts i programvaran *Revit* med solinställningar utifrån aktuell plats.

Känsligast för påverkan är de bostäder med trädgårdar som angränsar till planområdet i söder och öster. Slutsatserna från skuggstudierna är att påverkan är liten och endast förekommer på enstaka tomter öster om planområde innan solnedgång vid olika tider på året, då skuggorna är långa. Enligt praxis är förtätning i tätorter, innebärande bl.a. skuggning, något som närboende har att förvänta sig. Påverkan bedöms inte utgöra betydande olägenhet för den intilliggande bebyggelsen utifrån omfattning tillsammans med att området ligger i anslutning till Söderköpings centrala delar.



Bild 9: Ungefärlig skuggutbredning vårdagjämning (20 mars) kl 15:00 utifrån en möjlig bebyggelseutformning (Fredrikssons arkitektkontor).

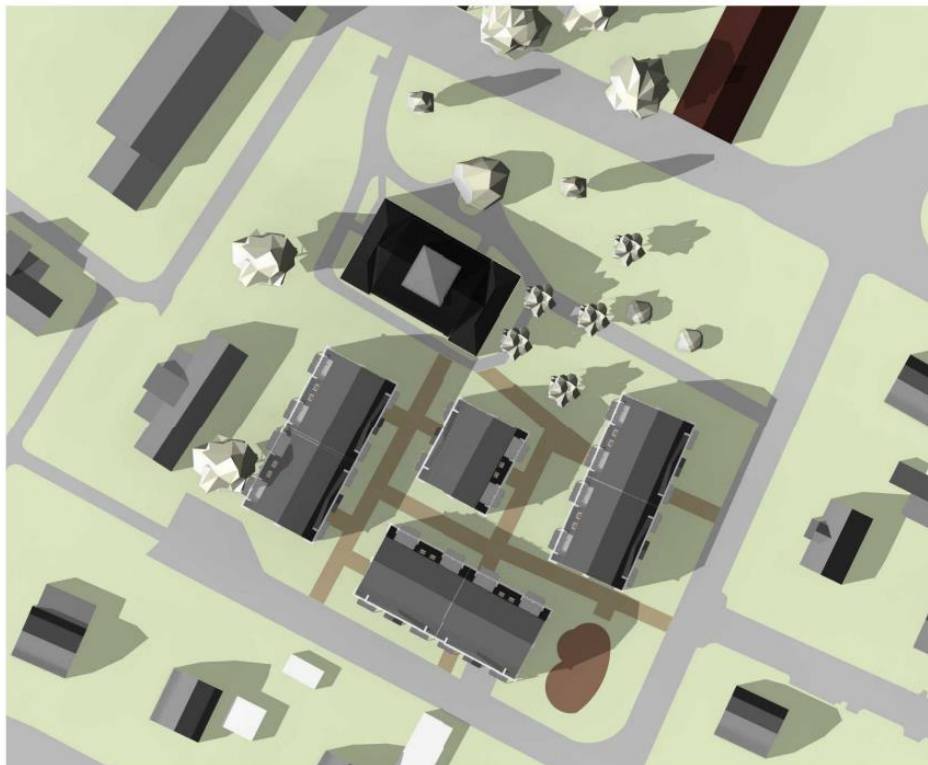


Bild 10: Ungefärlig skuggutbredning sommarsolstånd (21 juni) kl 17:00 utifrån en möjlig bebyggelseutformning (Fredrikssons arkitektkontor).



Allmänna platser

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Gatubelysningen längs Borgmästaregatan står idag på kvartersmark på fastigheten Lagberg 1. Borgmästaregatan utgörs av Gatumark i befintlig detaljplan. Denna tas med och bekräftas i den nya detaljplanen genom bestämmelse *GATA* (PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p), med tillägget att den blivande förgårdsmarken (där belysningsstolparna står) tillförs gatumarken. Inga förändringar planeras på Borgmästaregatan i övrigt. Kommunen är huvudman för gatumarken.

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.

I denna detaljplan tillåts markanvändningarna B (bostäder) och C (centrum).

Med användningen ”bostäder” avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår exempelvis vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även olika typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ”centrum” ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teater, museum, banker, apotek, hantverk, hotell och annan service. Användningen gör att Lagbergska villan även i fortsättningen kan användas för Brunnens hotellverksamhet. Den ger också flexibilitet för utveckling av annan verksamhet.

Omfattning och användning

Följande bestämmelser har införts i enlighet med PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p:

En rimlig skala och exploateringsrad samt goda möjligheter till friyta, ljusinsläpp och dagvattenhantering i området säkerställs genom att begränsa maximal byggnadsarea för huvudbyggnad (e_1 och e_2) och komplementbyggnad (e_3). Av dessa skäl har också bestämmelser om nockhöjd och takvinkel införts (inklusive f_5). För att säkerställa det underjordiska garaget tekniska genomförande tillåts dess konstruktion uppföras upp till 1,2 meter ovan mark (e_4). Med god gestaltning bedöms en reglering av marken till den nivå ej påverka siktlinjer och kulturmiljö.



Bild 11. Möjlig utformning av underjordiskt garage upp till 1,2 meter (Fredrikssons arkitektkontor).



Bild 12. Möjlig utformning av underjordiskt garage upp till 1,2 meter (Fredrikssons arkitektkontor).

Placering, utformning och utförande

Följande bestämmelser har införts i enlighet med PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p:

För att områdets struktur ska harmoniera med omgivning och stadens kvartersmässighet har de nya byggnadsvolymerna placerats parallellt med antingen långsida eller gavel mot gata genom placeringsbestämmelse (p_1). De är också uppbrutna genom bestämmelse om byggnadernas omfattning (enligt ovan) samt minsta avstånd mellan huvudbyggnader (p_2) för att inte ge intryck av massiva murar och ett helt kringbyggt kvarter. Detta gör att den överensstämmer med den mer uppluckrade karaktären som Brunnsmiljön och de omgivande villaområdena utgör. Därigenom tydliggörs också den äldre tomtstrukturen inom området. En förgårdsmark om minst en meter skapas mot Borgmästaregatan (p_3). Längs Lagbergsatan tillåts endast komplementbyggnad till fem meter in från plangränsen.

Den nya bebyggelsen ansluter skalmässigt till den tätare stadsbebyggelsen som tar vid längs Skönbergagatan väster om Lagbergska villan. Den nya bebyggelsen bildar sammantaget en tydlig övergång mellan den tätare

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

staden och villabebyggelsen. Taken på byggnaderna utförs som sadeltak eller brutna sadeltak genom utformningsbestämmelse (f_1) för att bebyggelsen ska harmoniera med omgivningens karaktär och ansluta väl till stadens siluett. Den nya bebyggelsen anpassas till den omgivande bebyggelsen även genom att fasaderna ska utföras med puts eller träpanel utan synliga skarvar (f_2) och taken med tegel eller plåt (f_1). Trä- och putspartierna ska ha en färgsättning med ljusa pastellkulörer i enlighet med kulörprogram för Söderköpings innerstad, 0582-P94/59 (se NCS-koder under avsnitt kommunens *tidigare ställningstaganden – gällande detaljplaner*), eller faluröd (f_3).

Bestämmelse om hänsyn till Lagbergsska villans kulturhistoriska kvalitéer vid nybyggnad (f_4) har införts för att säkerställa att dess form och gestaltning återställs om vid händelse av att byggnaden förstörs.

Mark där endast komplementbyggnad får uppföras förekommer i nordväst, i sydväst och i öster (längs Lagbergsgatan).

Komplementbyggnaderna får generellt ha en nockhöjd om max fyra meter (e_5). I nordväst möjliggörs för komplementbyggnad utformat som orangeri eller motsvarande (f_6) då ett sådant skulle komplettera trädgården på ett bra sätt.

Skydd av kulturvärden

Följande bestämmelser har införts i enlighet med PBL 8 kap. 13 § och PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p:

För att skydda Lagbergsska villan från rivning och förvanskning förses den med rivningsförbud (r_1) samt en skyddsbestämmelse (q_1) för sitt särskilda värde som kulturhistoriskt viktig byggnad.

Det rörskyddsrum från andra världskriget som ligger i anslutning till fruktträdgården bedöms bevarandevärt och ges rivningsförbud (r_1) och skyddsbestämmelse (q_2).

Också den formella delen av trädgården framför villans entré samt fruktträdgården förses med skyddsbestämmelse (q_3). Trädgården har även försetts med bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

För att ytterligare stärka det kulturhistoriska skyddet av den formella trädgården har marklov för fällning av stora träd och för fruktträd införts (a_1).

Dagvatten- och skyfallshantering

Följande bestämmelser har införts i enlighet med PBL 4 kap. 10 §:

För att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering har bestämmelse för översvämningsyta och dagvattenmagasin (n_1), samt lägsta nivå för färdigt golv (b_1) införts.

En bestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv ska vara lägst +2,7 meter på entrévåning samt att tekniska installationer ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +2,7 meter med bibehållen funktion, har införts i plankartan.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Fastighetsägaren är ansvarig för att dagvattenlösningar som säkerställer att detaljplanen kan genomföras blir till.

Skydd av vegetation

Utöver marklov för trädfällning (a_1) har ett äldre lövträd runt Villa Lagberg ges bestämmelse om utökad lovplikt för fällning (a_2). Åtgärden främjar såväl natur- som kulturmiljö.

Övrigt

Markreservat

Nordväst om Lagbergska villan löper ett stråk med kommunala dag- och spillvattenledningar. Ledningarna kommer ej att flyttas vilket föranleder ett reservat (u_1) i plankartan i enlighet med PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Strandskydd

Norra delen av planområdet (del av Lagbergska villans trädgård) omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. Söderköpings kommun avser att i detaljplanen upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas 7 kap 18c § Miljöbalken, punkt 1 och 2: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är planområdet i huvudsak att betrakta som ianspråktaget (tomtmark) och är i övrigt separerat från strandlinjen genom gata och bebyggelsekvarter.



Genomförandebeskrivning

Genomförandefrågoravsnittet 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 fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna 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:

Lagberg 1, privat fastighetsägare

Söderköping 3:63, Söderköpings kommun

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Söderköpings kommun är huvudman för allmän plats (gata) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Någon förändring är ej planerad att ske på allmän plats utifrån planens genomförande.

Respektive fastighetsägare/byggherre bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Fastighetsägaren har även ansvar att genomföra dagvattenlösningarna inom egen fastighet.

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.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

El, tele etc.

Eon energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Eon Energisystem. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Kostnader för ledningsflytt behandlas under avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lagberg 1, i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen.

Exploateringsavtalet kommer att tecknas före beslut om antagande av detaljplanen.

Avtalets syfte är att reglera kommunens och fastighetsägarens åtagande och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer i huvudsak att reglera marköverlåtelseerna mellan parterna.

Fastighetsägarens ansvar för utförande och bekostande av anläggningar inom kvartersmark såsom dagvattenhantering, parkering, avfallshantering etc. i enlighet med detaljplanen kommer också klargöras.

Avtalet kommer även innebära att fastighetsägaren accepterar planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser gällande kulturvärden och rivningsförbud utan att ställa några ersättningskrav på kommunen. I övrigt kommer avtalet reglera tidsplan och villkor under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att cirka 630 kvadratmeter av fastigheten Söderköping 3:63, idag kommunal parkmark, kommer fastighetsregleras till Lagberg 1 i enlighet med föreslagen användning i detaljplanen. Den medför även att cirka 160 kvadratmeter kvartersmark inom fastighet Lagberg 1 där kommunala belysningsstolpar idag står överförs till fastighet Söderköping 3:63 (gatumark).

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

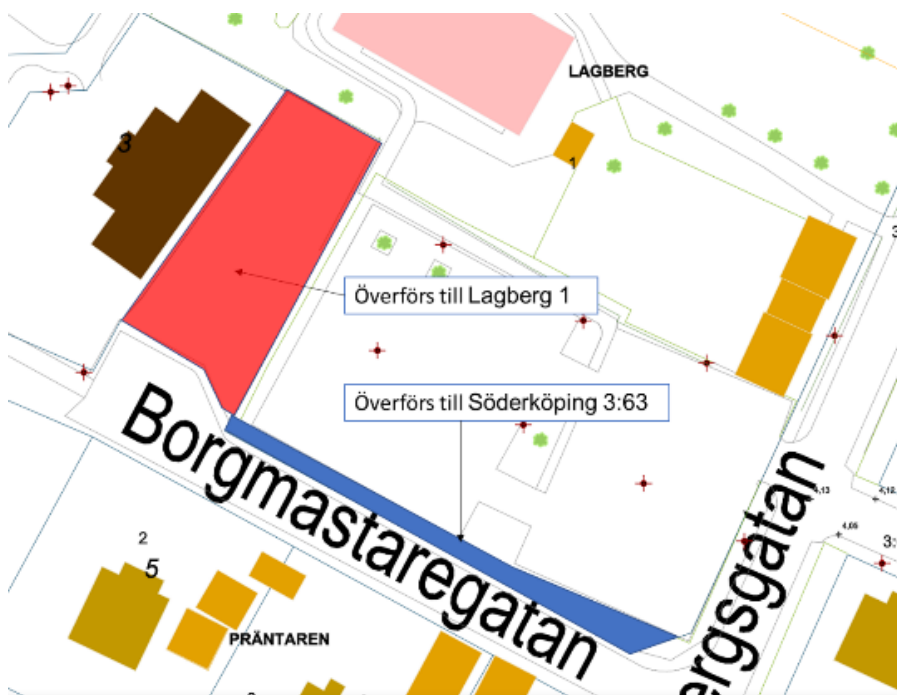


Bild 13: Fastighetskonsekvenskarta. Visar en beskrivning de av fastighetskonsekvenser som planförslaget innebär. Respektive förändring beskrivs i detalj i avsnittet nedan.

Fastighetsreglering allmän plats

Följande mark är utlagd som allmän plats i planförslaget och ska genom fastighetsreglering föras över:

- Del av fastigheten Lagberg 1 ska överföras till fastigheten Söderköping 3:63 för gatumark, se fastighetskonsekvenskartan.

Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Fastighetsreglering kvartersmark

Följande mark är utlagd som kvartersmark i planförslaget och ska genom fastighetsreglering föras över:

- Del av fastigheten Söderköping 3:63 ska överföras till fastigheten Lagberg 1 för kvartersmark, se fastighetskonsekvenskartan.

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; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

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 som inte påverkas

- Ledningsrätt för dag- och spillvattenledningar till förmån för Söderköpings kommun belastande Lagberg 1, aktbeteckning 05-SÖD-498.1. Ledningarna/ ledningsrättens läge ska inte förändras och därför bekräftas ledningarna/ledningsrättens läge på plankartan genom u-område (markreservat för allmänna underjordiska ledningar).

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

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 till lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats (gata) som detaljplanen omfattar är redan utbyggd.

Gator och parkering

All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken i huvudsak genom underjordiskt parkeringsgarage. Infart till garaget är tänkt att ske från Borgmästaregatan. Detaljplanen utgår ifrån ett parkeringstal om 0,75 parkering per lägenhet. Se avsnitt *Gator och trafik*.

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 spillvattennätet.

Ett ledningsstråk med kommunala dag- och spillvattenledningar löper över fastighet Lagberg 1 nordväst om Lagbergsska villan. Kommunal dagvattenledning finns även i Borgmästaregatan.

Dagvatten

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med den dagvattenutredning som tagits fram för området. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Mark och vatten.

Parkeringsgarage som utförs med golvavlopp ska ha slam- och oljeavskiljare.

El, tele, bredband

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och intill området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation. Kablarnas lägen säkerställs innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge 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. Nya installationer för att tillgodose områdesförsörjningen av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge.

Fjärrvärme

Detaljplanen medför inte några förändringar för befintliga ledningar.

Byggnation

Störningar under byggtid

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

Brandskydd

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

Byggnaderna bör förses med Tr2-trapphus för att möjliggöra utrymning utan hjälp av räddningstjänstens stegbil.

Befintliga byggnader

På fastigheterna Lagberg 1 finns byggnader som har högt bebyggelse-historiskt värde och därmed har fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det åligger fastighetsägaren att tillse att dessa skyddsbestämmelser följs.

Byggnader som tillhör pool-området kommer hamna på korsmark (mark tänkt för komplementbyggnad) och kommer överstiga tillåten exploateringsgrad som regleras. Byggnaden blir därmed planstridig men avses att rivas vid genomförande av ny bebyggelse som planförslaget medger.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Grundläggning

I genomförd geoteknisk undersökning (Sweco 2023) rekommenderas ny bebyggelse grundläggas med bergskoförsedda pålar, stoppslagna mot fastbotten eller berg, eller friktionspålar.

Garaget ska byggas med vattentät konstruktion. Schaktbottennivån anpassas för att undvika bottenuppträckning av grundvattnet, se geoteknisk utredning. Överkant gårdsbjälklag utförs upphöjd över övrig markyta. Grundvattensänkning ska ej förekomma.

Grundvattenbortledning är alltid tillståndspliktig, även om den är tillfällig. Permanent grundvattensänkning kan räknas som markavvattnings och kan därmed kräva både dispens och tillstånd.

Se vidare under avsnitt *Mark och vatten*.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning genomfördes på planområdet av Sweco 2020. Några avhjälpandeåtgärder bedöms inte vara nödvändiga i samband med exploatering på aktuellt provtagningsområde. Se vidare under avsnitt *Mark och vatten*.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom exploateringsområdet. Om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete i området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen i Östergötland i enlighet med 2 kap. 10 § KML.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Ersättnings storlek bestäms i exploateringsavtalet.

Fastighetsägaren till Lagberg 1 ska avstå mark som planläggs som allmän plats till kommunen, vilket också regleras i exploateringsavtalet.

Söderköpings kommun genom Serviceförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Förvaltningen kommer ej att få utökade drift- och underhållskostnader då förslaget endast bekräftar befintlig allmän plats samt anläggning (gatubelysning) som kommunen redan bekostar driften för.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan byggherre (fastigheten Lagberg 1) 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 fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Kostnader för utbyggnad och drift av allmän plats

Drift och underhåll av de allmänna platserna (gata) belastar den kommunala driftsbudgeten.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggande, drift och underhållning inom kvartersmark.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Byggherren står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Ledningsåtgärder

Om befintliga ledningar behöver flyttas eller skyddas för att möjliggöra detaljplanens genomförande står fastighetsägaren till Lagberg 1 för de kostnader som uppstår i det fall dessa ledningar har servitut, ledningsrätt eller markupplåtelseavtal. I annat fall bekostas ledningsflytten av ledningsägaren efter dialog om nytt läge.

Anslutningsavgifter

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

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

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av Lagbergska villan med tillhörande trädgård samt gammalt skyddsrum på fastigheten Lagberg 1 innehåller detaljplanen skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående markanvändningen av fastigheten avsevärt försvåras. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Lagberg 1 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Lagbergska villan omfattas idag redan av skyddsbestämmelser för byggnadens exteriör samt rivningsförbud. Den nya detaljplanen innebär ett förtydligande av skyddsbestämmelserna på byggnadens exteriör, nya skyddsbestämmelser för trädgård och gammalt skyddsrum, men medger också nya byggrätter inom fastigheten. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Fastighetsägaren har meddelat Söderköpings kommun att de inte har ersättningsanspråk för införandet av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud, vilket kommer skrivas in i exploateringsavtalet. Rätten till ersättning går därmed förlorad.

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare redovisas i fastighetskonsekvenskarta, se bild 6. För mer information hänvisas till avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutats slutligen av Lantmäteriet.



Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs de förutsättningar som finns inom detaljplaneområdet och intill det. Sådant som har bidragit till detaljplanens utformning helt enkelt.

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

Enligt översiktsplanen ska Söderköping vara en dynamisk stad där förtätning av befintlig bebyggelse och ändringar i markanvändningen sker kontinuerligt under förutsättning att ny bebyggelse tar hänsyn till den befintliga miljön och dess kulturhistoriska värden.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör befintliga detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Detaljplan för Lagberg 1, 0582-P95/13, lagakraft 1995-06-12.

Användningen är begränsad till handel. Lagbergska villan och omgivande trädgård är utpekade som värdefull miljö och försedda med skyddsbestämmelser (q). Marken inom fastigheten utgörs i huvudsak av prickmark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för planen löpte ut 2010-06-12.

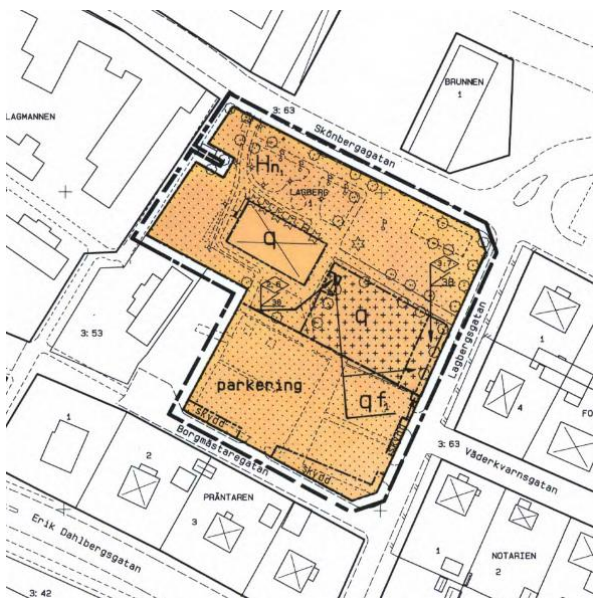


Bild 14. Detaljplan för Lagberg 1, 0582-P95/13

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Del av detaljplan för STG 50 m.fl, 0582-P89/8, lagakraft 1989-07-18.
Användningen är bostäder och park varav parkdelen ska införlivas i denna detaljplan. Genomförandetiden löpte ut 1999-07-18.



Bild 15: Detaljplan för STG 50, 0582-P89/8

Del av stadsplan för S:t Nicolaus, Kv. Bagaren m.fl, 05-SÖD-487, lagakraft 1983-03-17. Användningen i kvarvarande del är i huvudsak bostäder och mark för gata. Planen har ej någon särskild genomförandetid.

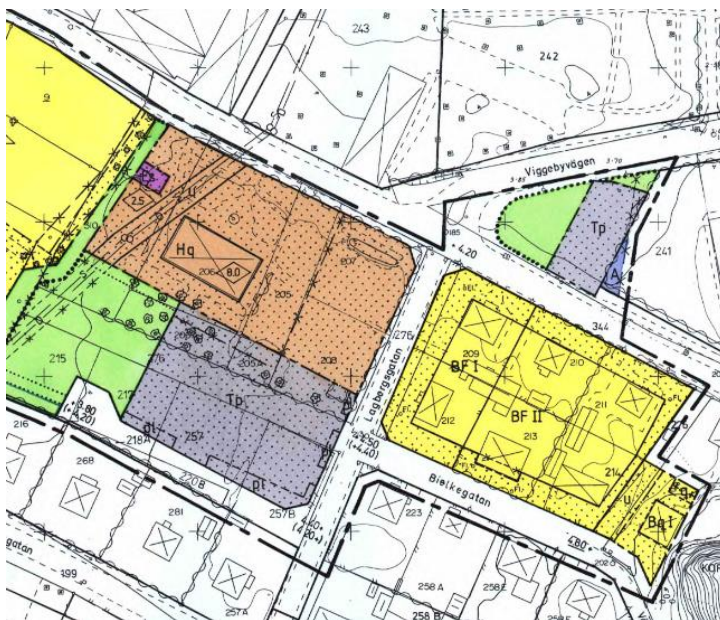


Bild 16: Utsnitt ur stadsplan för S:t Nicolaus, Kv. Bagaren m.fl, 05-SÖD-487

Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet), 0582-P94/59 ÄDp 05, lagakraft 1994-10-11. Tillägget reglerar färgsättning på byggnader inom Söderköpings innerstad. Planens genomförandetid har tagit slut.



VID NY- OCH OMFÄRGNING AV BEBYGGELSEN INOM OMRÅDET SKALL FASADER OCH OMFATTNINGAR GES ENDERA AV FÖLJANDE KULÖRER:

KULÖR I NCS	KULÖRTON	TRADITIONELLA PIGMENT
NCS 0502-Y NCS 1002-Y NCS 1502-Y NCS 2502-Y	VIT TILL GRÅ	GRÖN UMBRA
NCS 0010-Y20R NCS 0020-Y20R NCS 2020-Y20R NCS 1020-Y20R	LJUSGUL	OXIDGULT, GULDOCKRA
NCS 1020-Y30R NCS 1030-Y30R NCS 2020-Y30R NCS 2030-Y30R	GUL	GULDOCKRA, OBRÄND TERRA DI SIENA
NCS 1020-Y40R NCS 2020-Y40R NCS 1010-Y50R NCS 2020-Y50R	"GULROSA"	MÖRKOCKRA
NCS 2010-G50Y NCS 3010-G50Y NCS 2010-G70Y NCS 3010-G70Y	GRÖNGRÅ	ZINKGRÖNT, GRÖN UMBRA

BEBYGGELSE MÅLAD MED FALU RÖDFÄRG FÅR OMMÅLAS MED SAMMA FÄRGLAG



Bild 17: Karta till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet), 0582-P94/59 ÄDp 05.

Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i kommunala beslut och riktlinjer.

Nationella intressen och mål

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (E66 Söderköping).

I riksintresset ingår Söderköpings brunn, där den Lagbergska villan är en del. Planförslaget har anpassats efter dessa förutsättningar och bedöms ej medföra negativ påverkan på riksintresset, se nedan under avsnitt *Gestaltning och kulturvården*.

Nationella och regionala miljömål

Av Sveriges 16 miljö kvalitetsmål bedöms miljömålet God bebyggd miljö vara det som planförslaget berör i nämnvärd omfattning. Bland annat innebär det att den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvården ska tas till vara och utvecklas. Planförslaget bedöms genom medveten gestaltning och hänsyn till platsens bebyggelsemässiga och kulturhistoriska sammanhang ligga i linje med detta miljö kvalitetsmål.

Mark och vatten

Natur och vegetation

På planområdet står sammantaget strax under tiotalet lindar, ett tiotal fruktträd, ett par pelarekar, några tujor och i övrigt några mindre lövträd av varierande art. Inga delar av planområdet är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet. Huvuddelen av träden kommer emellertid ligga inom mark ges skydd i plan i egenskap av bevarandevärd trädgårdsmiljö som ej får bebyggas eller på mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Lovplikt för trädfällning har dessutom införts.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

De planerade åtgärderna som detaljplanen medger bedöms inte ha en påtaglig påverkan på några vitala naturvärden.

Ekosystemtjänster

Planområdet bedöms genom den uppvuxna trädgårdsmiljön primärt tillhandahålla reglerande ekosystemtjänster genom pollinering, vattenreglering och vattenrening, samt kulturella ekosystemtjänster genom dess egenskaper av kulturarv.

Planområdet ingår i utpekade värdenätverk för Ädellöv i länsstyrelsens handlingsplan grön infrastruktur. Det finns ett antal ädellövträd inom planområdet, främst lind, som har möjlighet att uppnå hög ålder och därigenom tjäna som värdar åt hotade eller potentiellt hotade arter förknippade med sådana miljöer. Därmed finns en potential för att planområdet kan bidra till bibehållen eller ökad biologisk mångfald vilket i förlängningen har betydelse för en rad ekosystemtjänster.

Markförutsättningar

Geoteknik och stabilitet

En geoteknisk undersökning utfördes av Sweco Civil AB 2020-03-20 med revideringar 2022-09-26 och 2023-02-21. Utlåtandet anger bl.a:

- Området utgörs främst av normalkonsoliderad lera, lerdjupen inom området är relativt mäktiga. Närmast markytan består jorden generellt av ett 0,1 meter lager humus, detta underlagras av fyllnadsmaterial bestående av grusig sand eller lera ned till som mest 1,5 meter under markytan. Under detta följer mäktigare lager med normalkonsoliderad lera med enstaka silt- eller sandkorn ned till 7,1–12,4 meter under markytan.
- Skjuvhållfastheten bedöms som låg till mycket låg. Lerans skjuvhållfasthet ökar generellt mot djupet.
- Grundvattennivån har uppmätts 2020-02-27 och 2020-12-02. Den ligger cirka 1,5 meter under markytan (trycknivå mellan +2,42 - 2,56).

Grundläggning utförs med pålar, stoppslagna mot fast botten eller berg. Pålarna kommer att installeras genom sättningsbenägen jord, påhängslaster längs pålarnas mantelyta ska beaktas. Jordarten silt förekommer under leran i området. Silt kan ge upphov till falska pålstopp, varför efterslagning av pålar ska utföras. Beroende på grundläggningsnivån för underjordiskt garage kan även flytjordsfenomen uppstå.

Vid schakt för underjordiskt garage krävs sannolikt stödkonstruktion, typ spont, mot angränsande gator och byggnader. Beroende på schaktdjup kan schakt med slänt utföras om det finns plats. Garaget ska utföras vattentät med ytlig dränering i nivå för det undre grundvattenmagasinets trycknivå för att säkerställa att en framtida lokal påverkan av grundvattennivån inte sker. Den dimensionerande vattennivån tas fram i projekteringsskede.

Påförda laster från konstruktioner och uppfyllningar medför att sättningar i underliggande lera kommer att utvecklas under lång tid. Då

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Termaktigheten varierar finns även risk för differenssättningar om inte åtgärder vidtas. Utförande med underjordiskt garage medför en avlastning vilket kan tillgodoräknas vid grundläggning.

Tillfällig ytlig schakt i lera påverkar inte underliggande grundvattenmagasin eftersom leran är tät. Planerad schakt för underjordiskt garage medför därför inte någon risk för påverkan av grundvattnet och därmed ingen risk för sättning i omkringliggande byggnader. För att undvika grundvattensänkning på lång sikt utförs underjordiskt garage vattentätt upp till grundvattnets trycknivå.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning av mark har utförts på befintlig parkeringsyta, av Sweco Civil AB 2020-03-23.

Vid provtagningen påträffades inget anmärkningsvärt avseende lukt- eller synintryck. Fyllnadsmaterialet vid jordprovtagningen bestod främst av sand och grus med inslag av tegel vid några av provtagningspunkterna. Naturlig jord påträffades ungefär 1-1,5 meter under markytan.

Analysresultat visar att det förekommer förhöjda halter av kobolt och kvicksilver i sammanlagt fem prov av 20. I flertalet prover förekommer metallhalter överstigande nivåer för mindre än ringa risk. De påträffade halterna av kvicksilver och kobolt i denna undersökning bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa och miljön. Halterna ligger antingen precis på riktvärdet för känslig markanvändning eller strax över.



Bild 18: Placering av provpunkter (Sweco Civil AB).

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Några avhjälpandeåtgärder bedöms inte vara nödvändiga i samband med exploatering på aktuellt provtagningsområde. Om schaktmassor ska återanvändas för anläggningsändamål utanför undersökningsområdet så behöver detta anmälas till tillsynsmyndigheten. Överskottsmassor kommer att behöva provas ytterligare i samband med exploatering.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande 100 meter från Storån. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt.

Dagvatten, översvämning och skyfall

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 s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska vara förenlig med lokala riktlinjer och de målsättningar kommunen har för dagvattenhantering.

Sweco har utfört en dagvattenutredning inom ramen för planarbetet. Marken inom området är relativt plan, marknivåerna varierar mellan +3,34 och +4,20 meter. Bedömningen är att det finns ytor och förutsättningar för att inom detaljplanen fördröja och rena så att uppställda krav uppfylls. Ekologisk och kemisk status för vattenförekomster bedöms inte försämrats till följd av förändringar av den markanvändning som planen föreslås medge. Förslaget bedöms ej heller äventyra vattenförekomsterna Storåns och Slätbakens möjligheter att uppfylla uppsatta miljökvalitetsnormer god ekologisk status och god kemisk ytvattensstatus med beaktande av åtgärder för dagvattenhantering.

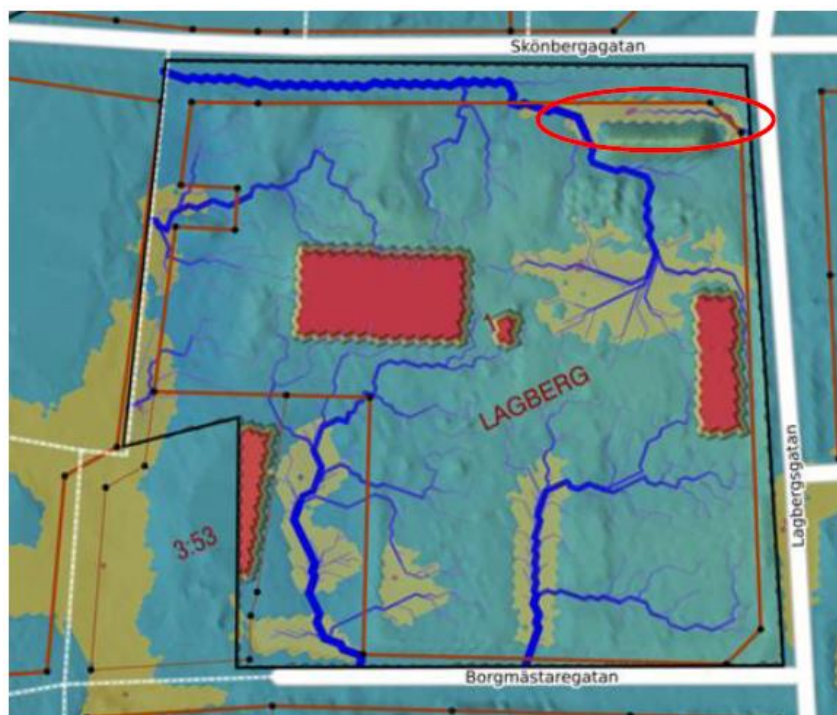


Bild 19. Instängda områden i gul färg. Röd cirkel markerar instängt område där vattendjupet uppgår till cirka 26 centimeter vid 100-årsregn (Sweco, dagvattenutredning).

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Dagvattenutredningen föreslår att ytor avsätts som översvämningssytor och för dagvattenmagasin i planområdets västra delar. Utredningen föreslår också att växtbäddar anläggs i anslutning till bebyggelsen för att fördröja och rena dagvatten. Erforderlig volym för fördröjning av dagvattnen är cirka 58 m³ i kassetmagasin eller 159 m³ i makadammagasin. Denna volym kan minskas beroende på fördröjd volym i växtbäddar.



Bild 20: Förslag på möjlig dagvattenhantering för området. Lösningarna bedöms möjliga även utifrån reviderat granskningsförslag. (Sweco).

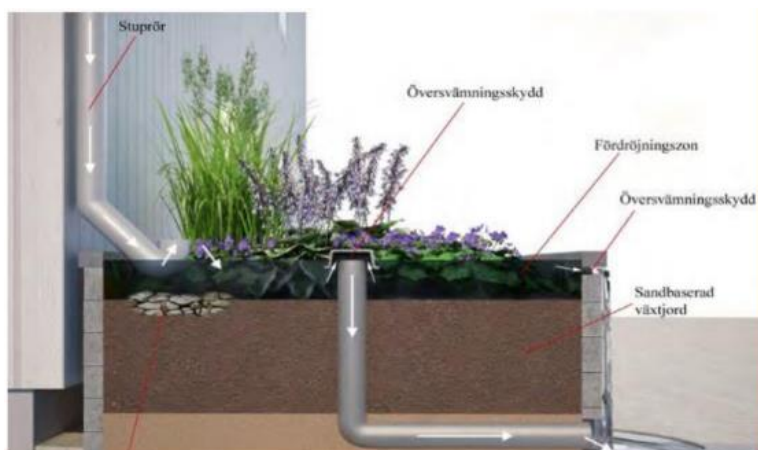


Bild 21: Exempel på utformning av uppbyggd växtbädd ur dagvattenutredningen (Tengbom).

Övriga slutsatser av dagvattenutredningen:

- I detaljprojekteringsskedet bör en beräkning av föroreningsreduktion utföras för att säkerställa att så god reningseffekt som möjligt uppnås.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

- Utredningsområdets mark och byggnader bör inför exploatering planeras och höjdsättas så att inga instängda områden uppstår. Sekundära ytliga avrinningsvägar bör säkras med hjälp av marknivåerna så att skador på byggnader och infrastruktur undviks vid skyfall.

I detaljplanen sätts en nivå för färdigt golv om +2,7 meter för entréplan och en bestämmelse om att tekniska installationer ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +2,7 meter med bibehållen funktion.

Med planerade åtgärder bedöms skador inte uppstå vid skyfall.

Garage ska utföras med vattentät konstruktion. Den dimensionerande vattennivån tas fram i projekteringsskedet.

Grundvatten

I samband med den geotekniska utredningen (Sweco) placerades ett grundvattenrör i ett slutet grundvattenmagasin som har identifierats av SGU med uppskattad uttagskapacitet på 5–25 l/s. Grundvattnets strömningsriktning är bedömd österut, mot Östersjön längs med magasinets längdsträckning.

Uppmätta nivåer enligt tabellen ovan visar att grundvattnet har uppmätts till cirka 1–2 meter under markytan.

Om grundvattnets trycknivå skulle behöva sänkas (grundvattenbortledning) under byggtiden – för att kunna utföra schakt i torrhet eller (mer sannolikt) för att undvika bottenuppträckning vid schaktning i lera – finns risk för att det sänkta grundvattentrycket medför att sättningar hinner utvecklas. Om grundvattenbortledning skulle bli aktuellt finns det möjliga skyddsåtgärder som skulle kunna motverka risken för sättningar: att begränsa grundvattensänkningen i tid och skyddsinfiltration för att bibehålla höga grundvattennivåer utanför schaktområdet är exempel på sådana skyddsåtgärder. Grundvattenbortledning är en vattenverksamhet som i regel kräver tillstånd från mark- och miljödomstolen.

Planförslaget möjliggör för underjordiskt garage upp till maximalt 1,2 meter ovan mark för att minska påverkan på grundvattnet. Garaget ska byggas med vattentät konstruktion. Schaktbottennivån anpassas för att undvika bottenuppträckning av grundvattnet, se geoteknisk utredning. Överkant gårdsbjälklag utförs upphöjd över övrig markyta.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Dagvattnet från fastigheten rinner genom kommunens ledningsnät ut i Storån (WA53357473 / SE648407-153355), där det rinner vidare till Östersjövikens Slätbaken (WA95526638 / SE582705-163350).

Storån klassificeras idag ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status enligt VISS. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2033 och god kemisk ytvattenstatus till 2027.

Slätbaken klassificeras idag som dålig ekologisk status och ej god kemisk status enligt VISS. MKN är satt till god ekologisk status 2039 och god kemisk status 2027.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Enligt dagvattenutredningen bedöms föroreningssituationen för planområdet förbättras i och med planens genomförande även utan reningsåtgärder. Anledningen till att föroreningarna minskar inom planområdet är att parkeringen görs om till underjordiskt garage.

De planerade förändringarna inom detaljplanen bedöms inte äventyra recipenter Storåns och Slätbakens möjligheter att uppfylla uppsatta miljökvalitetsnormer god ekologisk status eller god kemisk ytvattensstatus utifrån föreslagen dagvattenhantering.

Grundvattenmagasinet utgör även en grundvattenförekomst, vilket innebär att det finns bestämda miljökvalitetsnormer (riktvärden för vattenkvalitet och vattenmängd) för magasinet. Grundvattenförekomsten WA11284955 är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) en sand- och grusförekomst med goda uttagsmöjligheter. Förekomsten har god kemisk och kvantitativ status, med vissa påverkanskällor i form av industrier och jordbruk.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Ljudmiljö och buller

En bullerutredning har utförts av Akustikkonsulten i Sverige AB, uppdaterad 2022.

Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan Boverkets byggregler klaras och god ljudmiljö erhållas inomhus.

Trafikbuller vid fasad till planerad bostadsbebyggelse beräknas bli lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå på planområdet. Större delen av området utgörs av ytor med mellan 45 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå och lägre än 70 dBA maxnivå.

Miljökvalitetsnormer för buller

Riktvärdet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, klaras.

För planerade bostäder kan gemensam uteplats anordnas på gårdsyta med högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärden för uteplats enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, kan därmed klaras för samtliga bostäder.

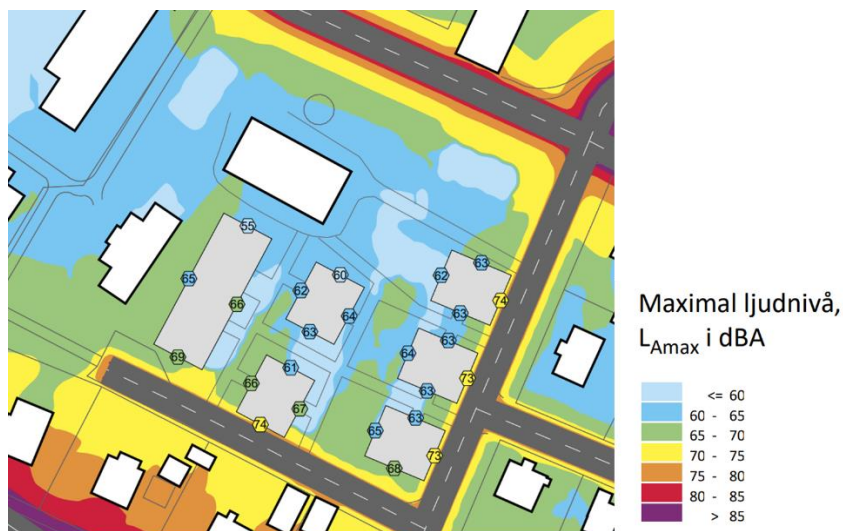
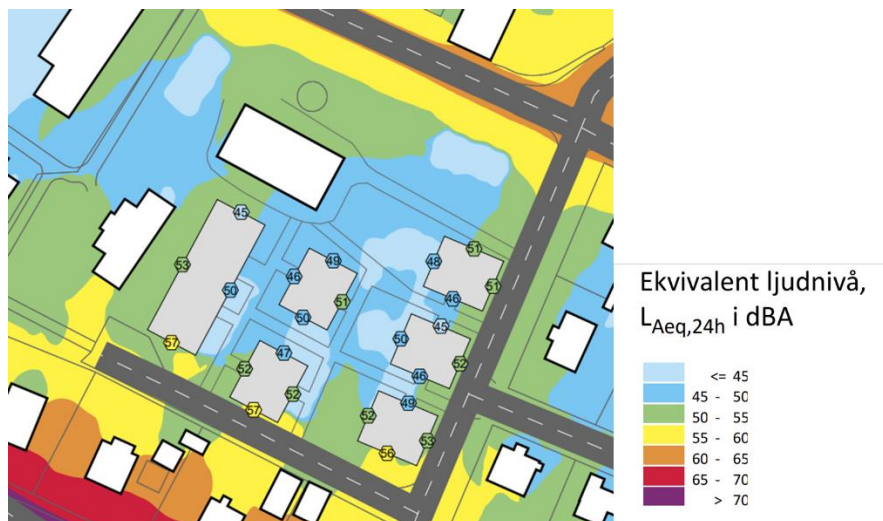


Bild 22 och 23: Bullerutredningen visar att området har goda förutsättningar att klara bullerkraven med gemensam uteplats på gårdsyta. Detta gäller även med reviderat förslag inför granskning där byggnader skjuts bakåt något från Lagbergsgatan.

Luftkvalitet

Då trafiknivåer är låga i området och inga verksamheter med påverkan på luftkvaliteten finns i närheten bedöms området inte vara utsatt för faktorer som medför noterbar påverkan på dess luftkvalitet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.

Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ 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.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Planområdet ligger ej inom riskområde för radon enligt fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad (2018). Radonmätning på fastigheten har inte bedömts nödvändig i detaljplaneskedet. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket det kan göra lokalt, ska byggnader som används för regelbunden vistelse uppföras på ett radonsäkert sätt.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 50 meter från väg E22 som är en primär transportled för farligt gods. WSP gjorde en riskbedömning 2018 under arbetet med detaljplanen för Kv. Timmermannen nummer 6 och 8 i Söderköping som endast ligger cirka 500 meter västerut från Lagberg 1 men endast 11 meter från riskkällan. Detta innebär en högre risk inom det området. Samma förhållanden beträffande själva riskkällan i sig bedöms föreligga för Lagberg 1 som för Timmermannen nummer 6 och 8.

WSP bedömer att om riskreducerande åtgärder implementeras kan bostäder, i enlighet med det som redovisas i rapporten, byggas inom område som ligger närmre E22 än vad Lagberg 1 ligger. Åtgärder omfattar placering av friskluftsintag och byggnadstekniskt brandskydd.

Nya förbifarten för E22 beräknas öppna 2028 vilket innebär att trafik med farligt gods förvinns från områdets närhet.

Gestaltning och kulturvärden

Fornlämningar och kulturminnen

Planområdet ligger precis utanför den så kallade svartjorden som markerar utbredningen för Söderköpings medeltida kulturlager. Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar. Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över, plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.



Bild 24: Område för medeltida kulturlager enligt bemsidan förnsök markerat med rött fält. Planområdet markerat med svart streckad linje (Riksantikvarieämbetet).

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har 2020-01-23, efter förfrågan från ED-gruppen AB, skriftligen meddelat att de ej har något att erinra mot arbetsföretaget (med avseende på bebyggande av fastigheten Lagberg 1) ur fornlämnings synpunkt, med motiveringen att det ej finns några kända fornlämningar inom det aktuella området.

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

Bebyggelsemiljö

Inom planområdet finns den så kallade Lagbergsvilla uppförd runt 1830. Villan har tre våningar och omges av en trädgård, varav delen framför villan är formell och parkliknande och delen öster därom en köksträdgård med äldre fruktträd. Kvarteret innehåller även ett poolområde med tillhörande komplementbyggnader. Inom fastighetens södra del finns en väl tilltagen parkeringsyta som nyttjas av besökande på Söderköpings Brunn. I anslutning till planområdet norrut finns Söderköpings Brunn med tillhörande byggnader och rekreationsområde i form av Brunnssalongen och Brunnsparken. I öster och söder finns bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus. Väster om planområdet har bebyggelsen småstadskaraktär med mer sammanhållna kvarter i två till tre våningar. Från Skönbergagatan utgör kvarter Lagberg 1, tillsammans med Brunnen, närmast en östlig entré till Söderköpings stadskärna.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun



Bild 25 och 26: Lagbergska villan, till vänster som den ser ut idag och till höger dess ursprungliga utseende (Vänstra bilden Fredrikssons arkitektkontor, högra bilden S:t Ragnhilds Gilles bildarkiv).

Väster om parkeringen ligger ett litet avsnitt kommunal parkmark som ingår i planområdet och kommer tas i anspråk för den nya bostadsbebyggelsen. Ytan saknar koppling till annan allmänt tillgänglig grönsstruktur och används inte som vistelseyta.

På villans tomt i anslutning till fruktträdgården finns även ett rörskyddsrum från andra världskriget.



Bild 27: Del av köksträdgården med rörskyddsrummet och några av fruktträderna (Fredrikssons arkitektkontor).

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (E66 Söderköping). Bland annat pekas Söderköpings Brunn ut som en del av riksintresset, i vilken den Lagbergska villan med tillhörande kringmiljö är en beståndsdel. Andra aspekter ur beskrivningen av riksintresset som kan ses som relevanta för planområdet och dess omgivning är det medeltida gatunätet och den äldre tomtstrukturen.

Planområdet ligger inom ett område som i samrådsförslaget av Söderköpings kommuns kulturmiljöplan har pekats ut som område av högsta värde, "Brunnsparken". Enligt planen ska eventuell ny bebyggelse

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

underordna sig den historiska miljön och bebyggelsen vad gäller byggnadshöjd och utformning.

I Fördjupad översiktsplan Söderköping stad berörs stadens kulturmiljöer. I avsnittet Riktlinjer för stadsutveckling inom riksintresse anges bland annat att ny bebyggelse ska samspela och harmoniera med den äldre bebyggelsen men bör spegla samtidens arkitektur.

En kulturmiljöutredning utfördes under 2020 av Fredriksson arkitektkontor inom ramen för planarbetet. Denna har sedan uppdaterats under 2022. Kulturmiljöutredningen innehåller rekommendationer för planläggningen. I huvudsak överensstämmer detaljplanen med dessa. Detaljplanen anpassas till områdets kulturmiljövärden genom den nya bebyggelsens placering, skala och utformning, samt genom skyddsbestämmelser för Lagbergiska villan, rörskyddsrummet och den tillhörande trädgårdsanläggningen.

Lagbergiska villan, trädgården på dess framsida och rörskyddsrummet bedöms enligt utredningen omfattas av förvanskningförbud enligt 8 kap 13 § Plan- och bygglagen.

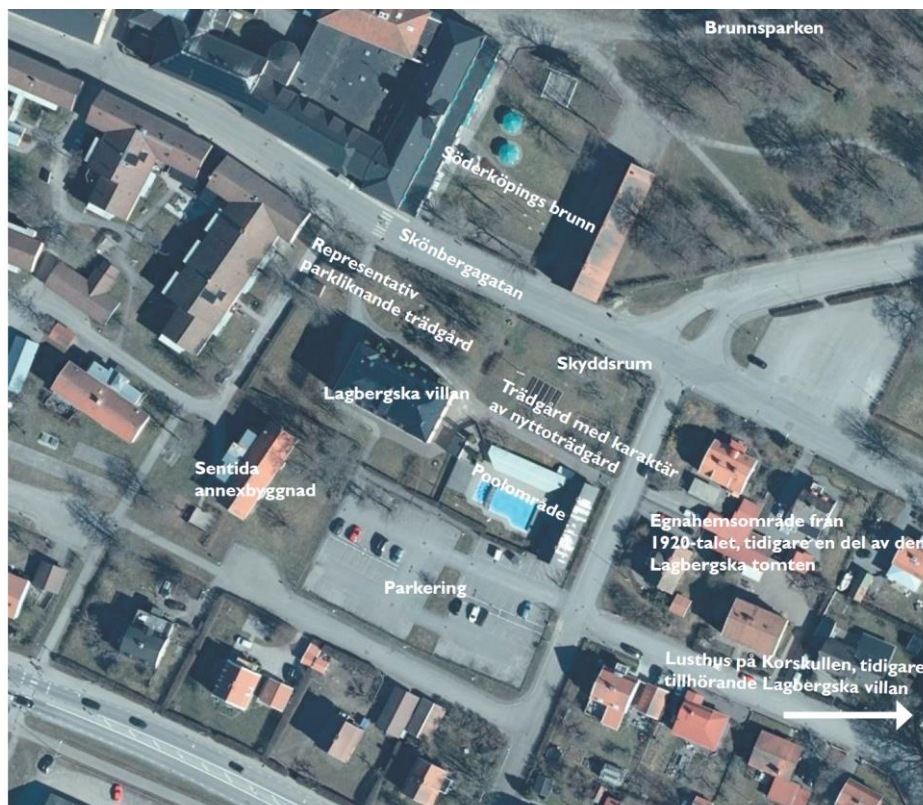


Bild 28: Orienteringsbild ur kulturmiljöutredningen (Lantmäteriet, Fredrikssons arkitektkontor)

Det omgivande gatunätet samt aspekter på gaturummet och kvartersstrukturen anses i sig värdebärande i kulturmiljöutredningen. Skönbergagatans sträckning är en del i den ursprungliga gestaltningen av miljön kring brunnen samt del i det medeltida vägnätet.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Gaturummets karaktär med äldre lindar och den på tomten indragna villan och fastighetens huvudsakliga form visar på en äldre kvarters- och tomtindelning. Planförslaget är anpassat efter dessa förutsättningar, se avsnitt *Planförslag* ovan.

Lagbergsska villan utgör enligt kulturmiljöutredningen en mycket viktig beståndsdel i den riksintressanta brunnsmiljön. Bärande delar för villans värde bedöms vara villans placering på tomten och dess fristående läge, villans orientering med huvudfasad och entré mot brunnen, volym, höjd och form, uppskjutande sidosaliter, putsade fasader och listverk, fönstersättning, fönstrens placering och fönsteröppningarnas storlek. Trädgården norr om villan gestaltades för att saluföra Söderköpings brunns verksamhet och spegla dess brunnsintendents kompetens och framgångar.

Kulturmiljöutredningen rekommenderar att byggnader ej ska få uppföras längs hela den norra fastighetsgränsen. Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse norr om Villa lagbergs fasadliv annat än komplementbyggnad i form av ett orangeri i fastighetens nordvästra del. Trädgården norr och väster om Lagbergsska villan fredas därmed och sammantaget får villan ett respektavstånd till den nya bebyggelsen och god visuell kontakt med den övriga brunnsmiljön.

Gator och trafik

En trafikutredning med kapacitetsberäkning har tagits fram av Tyréns AB under 2022 och uppdaterats 2023, efter samråd.

Planområdet är beläget mellan Skönbergagatan i norr, Lagbergsgatan i öster, kvarteret Präntaren i söder och kvarteret Lagmannen i väster. På norra sidan av Skönbergagatan ligger Söderköpings Brunn. Söderköpings Brunn är ett konferens- och spahotell med högt tryck framför allt under sommaren och kring jul då de även håller i julbord och liknande aktiviteter.

Söder om planområdet går väg E22 genom hela Söderköping. Trafiken i Söderköping har en stor säsongvariation med mycket trafik under sommaren och högtider. Detta kan ibland ge kraftiga köbildningar genom hela Söderköping, varför en förbifart planeras. Denna planeras vara klar 2028 vilket förbättrar trafiksituationen, se trafikutredningen. Vad gäller övrig trafik omkring planområdet så är det låga trafikflöden, med en viss ökning kring morgonens och eftermiddagens maxtimme.

Biltrafik

Den tillkommande trafiken har beräknats utifrån 132 nya lägenheter, vilket är mer än vad det aktuella planförslaget beräknas generera. 132 nya lägenheter beräknas generera 168 bilresor per dygn exklusive nyttotrafik. Ett riktvärde som brukar användas gällande nyttotrafik är 5 %. Nyttotrafiken kommer ej ge märkbar påverkan på kapacitetsberäkningarna i detta fall och anses vara försumbar i sammanhanget.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Kapacitetsberäkningarna visar att den planerade exploateringen inte förväntas att medföra några framkomlighetsproblem i området.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg till och från planområdet finns längs väg E22. Skönbergagatan fram till planområdet har endast smalare trottoarer och cykling sker här i blandtrafik, vilket gäller generellt i Söderköpings stadskärna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 meter från Söderköpings resecentrum, som är navet för kollektivt resande i Söderköping.

Parkering, angöring, utfart

Den befintliga parkeringen inom planområdet omfattar 78 parkeringsplatser och angörs idag via Lagbergsgatan. Placering av in- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage föreslås på Borgmästaregatan. Hänsyn ska tas till privata garageutfarter längs Borgmästaregatan för att undvika eventuella konflikter mellan in- och utfart till det underjordiska garaget.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering.

Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal). Utgångsläget är 0,9 parkeringsplats per lägenhet samt besöksparkeringar. På grund av fastighetens centrala läge med goda kommunikationsmöjligheter genom kollektivtrafik och gång- och cykelväg bedöms dock ett parkeringstal på 0,75 parkering per lägenhet kunna användas som utgångspunkt. Givet att cirka 100 lägenheter uppförs, behöver minst cirka 75 parkeringsplatser anordnas för boende inom kvarteret. Behovet täcks därmed genom det planerade parkeringsgaraget. Då trapphusen är tänkta att gå ända ner i garaget klaras tillgänglighetskravet utan att parkering krävs på gården. Den slutgiltiga bedömning kring antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen. In- och utfart till parkeringsgaraget planeras anordnas från Borgmästaregatan.

Parkeringsbehovet för Söderköpings Brunn efter genomförd exploatering löses inom Sankt Ragnhild 1 samt med platser i garaget inom Lagberg 1.

Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten finns framdraget i Skönbergagatan. Avlopp finns i den ledningskylvert som sträcker sig väster om Lagbergska villan.

Värme

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns framdraget i Skönbergagatan samt i GC-vägen väster om Lagbergska villan.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

El

El finns framdraget i Skönbergagatan, Lagbergsgatan samt i GC-vägen väster om Lagbergsska villan.

Bredband och tele

Fiberkabel ligger i kulvert väster om Lagbergsska villan tillsammans med de kommunala dag- och spillvattenledningarna. Kulverten omfattas av gällande servitut. Fiberkabel finns även framdraget i Lagbergsgatan. Skanova har teleledningar som korsar södra halvan av fastigheten. Dessa bedöms behöva flyttas.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter. Förslaget möjliggör uppsamlingsplatser längs Borgmästaregatan & Lagbergsgatan.

Offentlig service och kommersiell service

Lagbergsska villan innehåller idag 28 hotellrum som nyttjats av Söderköpings Brunn. Planområdet ligger i anslutning till Söderköpings stadskärna. En mångfald av arbetsplatser samt både offentlig och kommersiell service, inklusive skola och förskola finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Sociala aspekter

Jämställdhet och mångfald

Byggnad av nya bostäder på en oexploaterad yta centralt i staden skapar jämställda förutsättningar för kvinnor och män att ta sig till arbetet, skola, vårdplatser, butiker med mera eftersom avståndet är kort till service och tillgång till kollektivtrafik är god.

Omgivande bebyggelse består i huvudsak av villor och av flerbostadshus med både hyres- och bostadsrätter. Den tillkommande bebyggelsen kommer utgöras av flerbostadshus vilket som regel attraherar andra befolkningsgrupper än det angränsande villaområdet. Detaljplanens användning bedöms därmed öka mångfalden i denna del av Söderköping och bedöms inte ha någon negativ konsekvens för jämställdheten.

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande höjdnivåskillnader vilket möjliggör god tillgänglighet inom planområdet. Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafikslag. Utformning och placering av entréer, avfallshantering med mera ska utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet.

Enligt plan- och bygglagen kap 8 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.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Trygghet

Planområdet består av en parkeringsyta omgiven av villor. Därmed finns god uppsikt över området. När områdets bebyggs med bostäder bedöms den upplevda tryggheten öka ytterligare då området befolkas ännu mer.

Rekreation

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek- och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Med ett underjordiskt parkeringsgarage möjliggörs ytor inom planområdet för lek och rekreation. Den exploateringsgrad planen medger bedöms ge en tillfredsställande tillgång till friyta inom planområdet. Den slutgiltiga bedömning kring behov av friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreativsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt.

Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad- och motionsstråk. Närheten till Brunnsparken och Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Barnperspektiv

Goda förutsättningar för lek bedöms finnas inom intilliggande Brunnsparken och på lekplats drygt hundra meter västerut vid Barnhemsgatan. Enligt kommunens Lekplan 2016-2022 antagen av servicenämnden 2016-09-27 §37, planeras en ny temalekplats i Brunnsparken. Även planområdet bedöms kunna inrymma gott om friytor för lek.

Gång- och cykelväg passerar planområdets västra gräns över väg E22 till Ramunderskolan och Vikingavallen. Gångstråk finns i Brunnsparken och längs Söderköpingsån och Göta kanal.



Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts. Planen bedöms framför allt beröra riksintresse för kulturmiljövård (E66 Söderköping med Söderköpings Brunn inklusive Lagbergska villan). Med det skydd av Lagbergska villan och tillhörande trädgård som detaljplanen ger bedöms påverkan emellertid som ringa. Behovsbedömningens slutsats är därför att en strategisk miljöbedömning ej krävs för att utreda konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.