



PLANBESKRIVNING

DP xx

Samrådshandling



Detaljplan för Löjan 1 med flera,
Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad:	2021-01-12
Godkänd för samråd:	2021-02-03
Samrådstid:	2021-02-15 - 2021-03-26
Godkänd för granskning:	202x-xx-xx
Granskning:	202x-xx-xx - 202x-xx-xx
Antagen:	SBN/KF xxxx-xx-xx §xx
Laga kraft:	202x-xx-xx



Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär utökad byggrätt inom fastigheten Löjan 1 samt så möjliggörs ett flerbostadshus med takterrass med 15 lägenheter.

Planförslaget omfattar även den kommunala fastigheten Söderköping 3:63 och innebär att outnyttjade byggrätter i Brunnsparken ersätts av PARK samt att Viggebyvägen planläggs som GATA.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav genom beslut den 2018-06-05 §51

Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan för Löjan 1. Vid avgränsning av planområdet uppmärksammades att det fanns planstridigheter i omkringliggande detaljplaner därav har del av fastigheten Söderköping 3:63 inkluderats.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 03 februari 2021 beslut om att samråd kan ske om planförslaget.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har använts som underlag:

- Tyréns, *Rapport PM Geoteknik/ Äldermannen och Löjan*, (2020-08-21).
- Tyréns, *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik kv Äldermannen 1 och Löjan 1*, (2020-08-21).
- Söderköpings kommun, *Initial naturvärdesbedömning*, (2020-09-02).
- Fredriksson arkitektkontor AB, *Löjan 1, Söderköping, Antikvarisk dokumentation/utredning*, (2019-09-20).
- Ramböll, *Konstruktionsutlåtande Löjan, Söderköping*, (2019-10-29).
- Arkitektur Development Reppen Wartainen, *Sol- och skuggstudie*, (2020-11-01).
- Östergötlands länsmuseum, *Kulturbistorisk utredning Brunnsparken Söderköping*, (2009-06-29).
- Östergötlands länsmuseum, *Arkeologisk utredning etapp 1. Östra Brunnsparken och parkeringsplatsen i korsningen Viggebyvägen – Skönbergagatan*, Rapport 2009:67.
- Arkeologgruppen AB, *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Borgmästarens löneåker i Söderköping*, Rapport 2016:61.
- Östergötlands museum, *Arkeologisk utredning etapp 1. Kv Äldermannen och Löjan i Söderköping*, Rapport 2020:21.



Planförfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande då planförslaget omfattar strandskyddsområde 100 meter från Storån.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten att ersätta befintligt enbostadshus med flerbostadshus i fyra våningar och takterrass med 15 lägenheter inom fastigheten Löjan 1.

Del av fastighet Söderköping 3:63 inkluderas då delar av gatunätet inte är planenliga enligt gällande detaljplaner. Delar av Viggebyvägen och Hjälnsättersgatan är planlagda som PARK i gällande detaljplaner. Det finns genom gällande detaljplan outnyttjade byggrätter i Brunnsparken som genom aktuellt planförslag ersätts av PARK.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Löjan 1 och del av Söderköping 3:63 belägna inom stadsdelen Eriksvik i östra delen av tätorten Söderköpings stad.

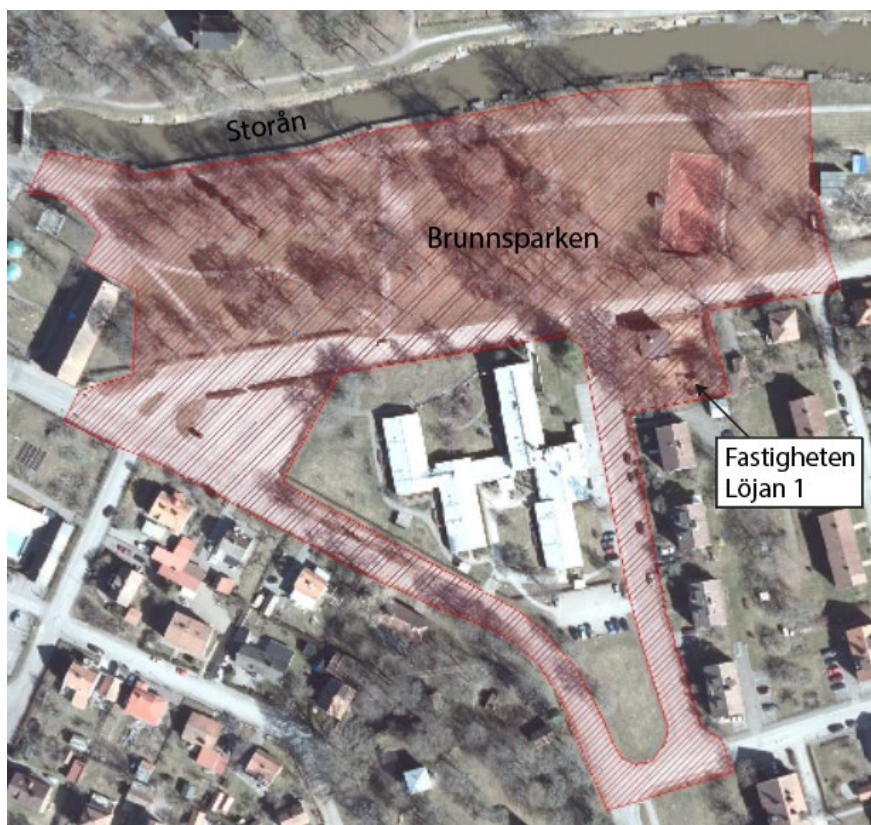


Bild 1. Planområdet har markerats med röstreckadlinje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,9 hektar.



Planavgränsning Planområdet är beläget i stadsdelen Eriksvik och gränsar till Storån, hotellverksamheten Söderköpings Brunn och Korskullen.

Markägoförhållanden Fastigheten Löjan 1 ägs av privat fastighetsägare medan fastigheten Söderköping 3:63 ägs av Söderköpings kommun.

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
- Kulturmiljöplan för Söderköpings kommun, samrådshandling.

Föreslagen byggnation är belägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Att ta i anspråk del av planområdet för byggnation anses därmed förenligt med hushållning av mark och de intentioner som anges i översiktsplanen. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Föreslagen byggnation är utpekad som befintlig bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande fördjupande översiktsplan.

I Kulturmiljöplanen framgår det att fastigheten Löjan 1 ingår i karaktärsområde för den yttre staden; Eriksvik, f.d. Evaporator och Palmgrens båtvarv (bild 2). Fastigheten Löjan 1 har inventerats av Länsstyrelsen Östergötland inom ramen för deras modernisminventering och är utpekad med högt kulturhistoriskt värde. Löjan 1 fick ett beviljat rivningslov 2019-12-12 (dnr SBF-2019-1334).



Delar av Brunnsparken ingår i karaktärsområde för innerstaden: gaturum och grönytor (bild 3). Miljön har värderingen av högsta värde, där förhållningssättet bör vara att hålla en sammanhållen yta.

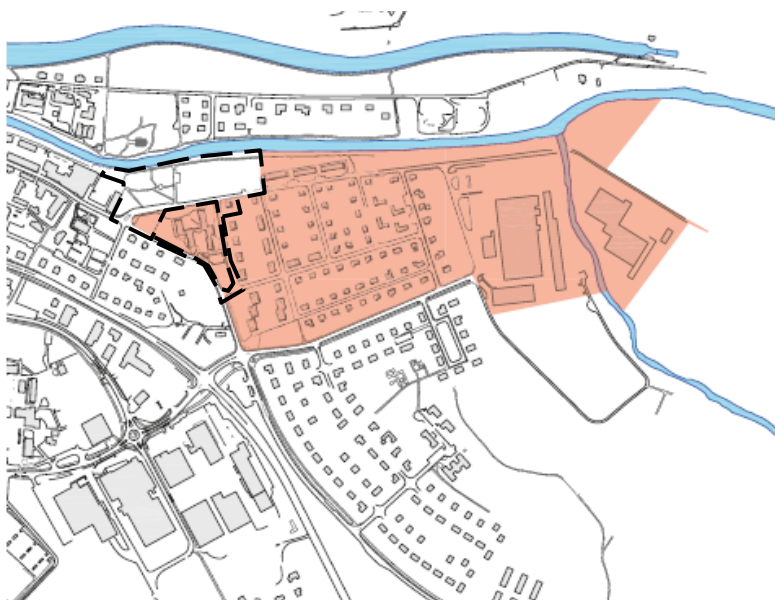
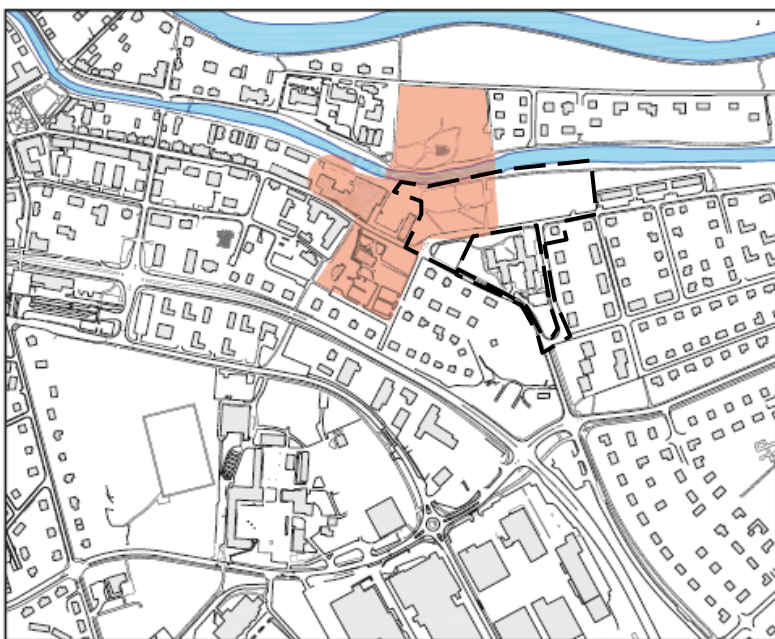


Bild 2. Utbredning för karaktärsområde Eriksvik, f.d. Evaporator och Palmgrens varv. Källa: Kulturmiljöplan del 2, Söderköpings kommun. Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.



*Bild 3. Utbredning av karaktärsområdet Brunnsparken.
Källa: Kulturmiljöplan del 2, Söderköpings kommun.
Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.*

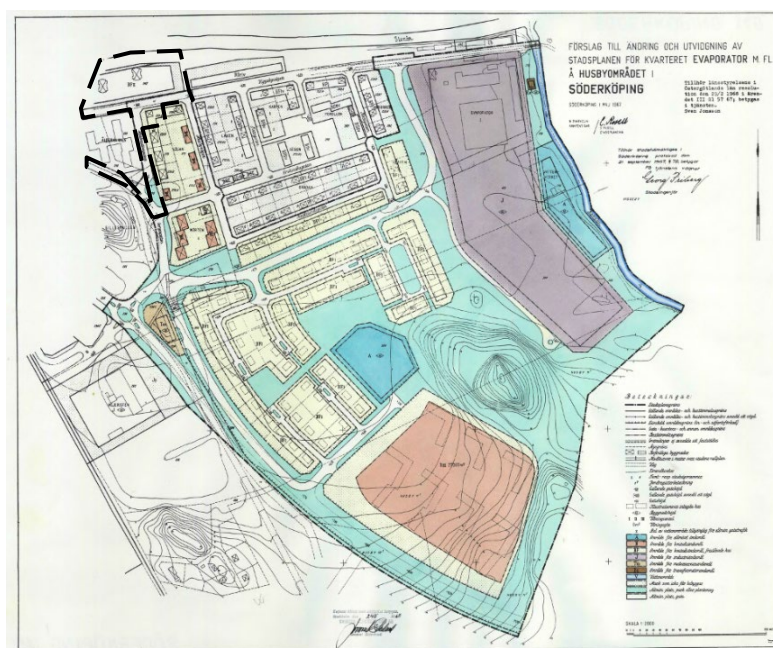
Program

Ett program för planområdet har inte upprättats.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Evaporator m.fl. å Husbyområdet”, 05-SÖD-140 B, lagakraft 1968-02-29. Planen anger markanvändningen bostadsändamål, fristående hus, på den i planförslaget aktuella platsen för ny bebyggelse med Bostäder vid fastigheten Löjan 1. Sträckningen av Hjalmsättersgatan skiljer sig mellan gällande plankarta och befintlig markanvändning.



*Bild 4. Stadsplan för kvarteret Evaporator m.fl.
Källa: Söderköpings kommun. Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.*

- ”Del av Söderköping 3:63, Brunnsparken m.fl.”, 0582-P12/2, lagakraft 2011-12-15. Syftet med planförslaget är att tillskapa yta för GATA, PARK och P-PLATS. Byggrätter finns inom Brunnsparken som

inte har utnyttjats. Viggebyvägen är inte utpekad som lokalgata. Parkering öster om äldreboendet Birkagården är inte placerad i gällande detaljplan där nuvarande parkering är.

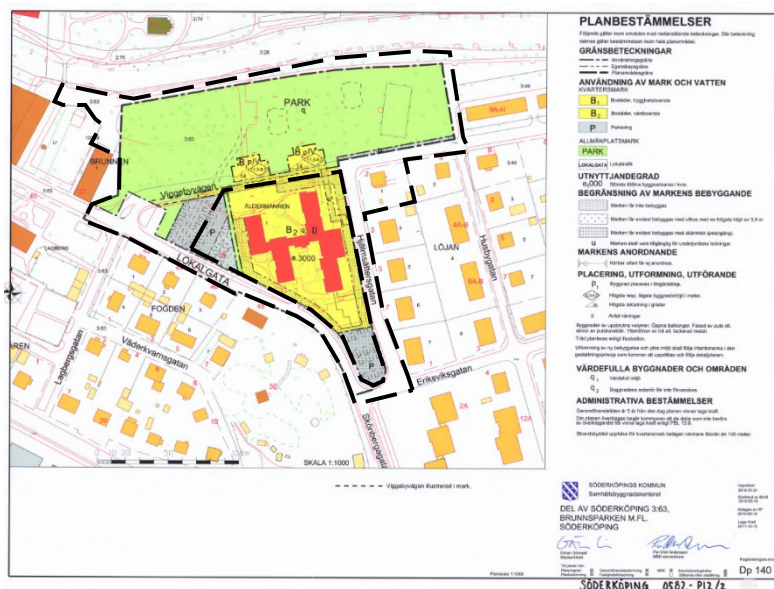


Bild 5. Detaljplan för del av Söderköping 3:63, Brunnsparken m.fl. Källa: Söderköpings kommun. Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.

- ”Detaljplan för STG 243 mfl (Brunnsparken)”, 0582-P91/2, lagakraft 1990-06-13. Planen anger markanvändning PARK på den i planförslaget aktuella platsen för PARK. Syftet med planförslaget är att skapa en enhetlig plankarta för PARK.



Bild 6. Detaljplan för STG 243 m.fl. Källa: Söderköpings kommun. Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.

- ”Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (kulörprogram för miljöregelområdet)”, 0582-P94/59, lagakraft 1994-10-11. Planen anger färgsättning för bebyggelse på den i planförslaget aktuella platsen för PARK, GATA och P-PLATS.

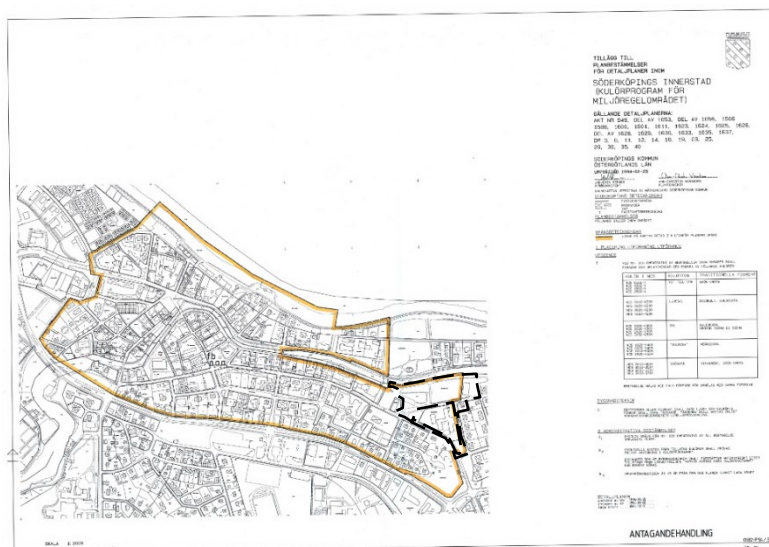


Bild 7. Tillägg till planbestämmelser för detaljplan inom Söderköpings innerstad (kulörprogram för miljöregelområdet). Källa: Söderköpings kommun.

Ungefärligt planområde i svart markering ritad i efterhand.

Genomförandetiden har löpt ut för berörda planer.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kulturmiljö 3 kap. 6 § MB (småstadsmiljö, medeltida)

I närheten av planområdet finns riksintresse för friluftsliv, 3 kap. 6 § MB, för Göta kanals vattensystem. Planområdet berör även Försvarmaktens område med särskilt behov av hinderfrihet 3 kap. 9 § MB.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt till följd av ett genomförande av planförslaget.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen för Storån gäller för planområdet. I samband med planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark samt för *PARK* inom allmän plats. Som särskilt skäl anges enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken att det aktuella ”området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte”.

Fastigheten Löjan 1 planläggs som kvartersmark *Bostäder* och är redan i nuläget ianspråktagen kvartersmark med existerande byggrätter.

För allmän plats *PARK* avser kommunen att upphäva strandskyddet för att möjliggöra att utveckla parkmiljön. Planförslaget möjliggör att stärka tillgången till allmän plats genom att ersätta ta bort byggrätter inom Brunnsparken.

Detaljplanen bedöms inte motverka strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att



Fornlämningar och byggnadsminnen

bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom planområdet förekommer det kända fornlämningar i form av minneslämning kallad RAÄ-nummer: Söderköping 5:1 enligt Riksantikvarieämbetets hemsida Fornsök. Detta minnesmärke ligger inom Brunnsparken och omfattas inte av någon förändrad markanvändning.

Inom planområdet har det skett ett flertal arkeologiska utredningar där utbredningen av dessa går att se i bild 8. Den samlade bedömningen av utredningarna är att det inte finns några kända forn- eller kulturlämningar som kräver ytterligare utredningar för kvartersmark med byggrätt i planförslaget.

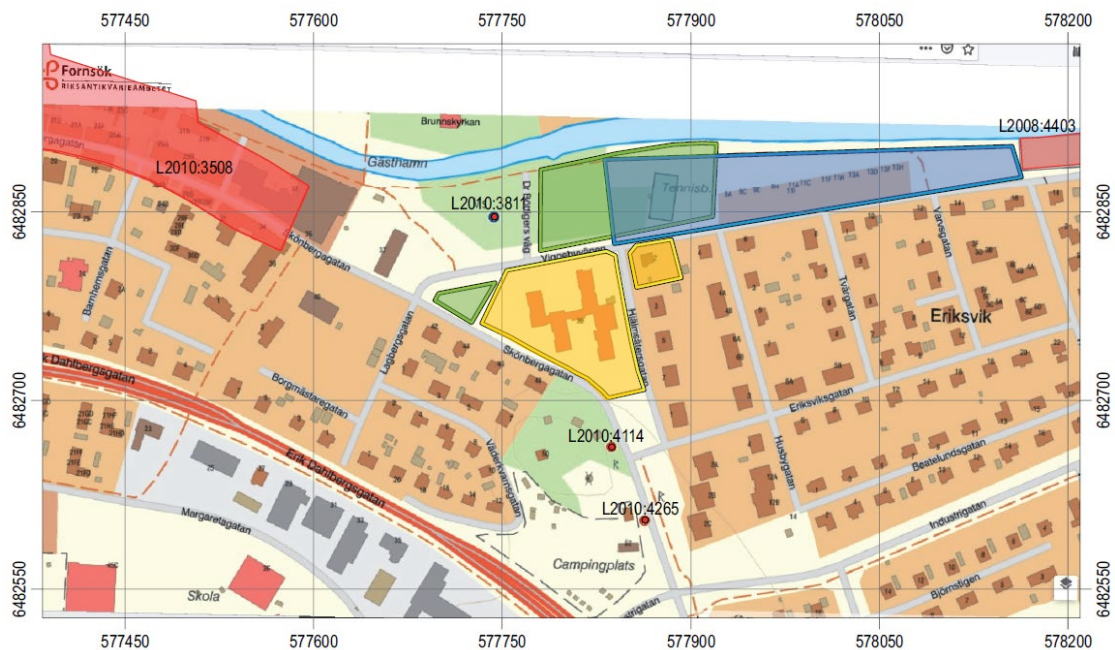


Bild 8. Karta tagen från rapport 2020:21 som visar utbredning av de tidigare arkeologiska utredningarna genomförda för området. Gul markering avser rapport 2020:21. Blå markering avser rapport 2016:61. Grön markering avser rapport 2009:67.

- Kulturhistorisk utredning Brunnsparken Söderköping (2009-06-29) beskriver den historiska utvecklingen av Brunnsparken med den engelska parkens ideal med lätt



svängda gångar och korsande gångstråk som göms bland täta buskage. Inom Brunnsparken återstår få äldre delar som tillför anknytningen till den kulturhistoriska brunnsmiljön. Upplevelsevärdet i form av park och grönområde bör dock inte underskattas.

- Arkeologisk utredning etapp 1 (rapport 2009:67) visar att utredningsområdet inte berör någon känd forn- eller kulturlämning eller något som tyder på dold fornlämning. Utredningsområdet i detta fall berör östra Brunnsparken och parkeringsplatsen i korsningen Viggebyvägen – Skönbergagatan. Området mellan Promenadvägen och Storån anses utgöra ett objekt. Rekommendationen är att utföra en arkeologisk etapp 2 vid eventuell exploatering.
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (rapport 2016:61) genomfördes av Arkeologgruppen AB under augusti 2016 för Brunnsparken. Via kart- och arkivstudier och fältinventering visar resultatet att inga arkeologiska lämningar påträffades.
- För fastigheten Löjan 1 och Äldermannen 1, genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 (rapport 2020:21) av Östergötlands museum under 2020. Via kart- och arkivstudier visar resultatet av utredningen att det inte finns några kända forn- och kulturlämningar.

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 (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.



	Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas
Undersökning av betydande miljöpåverkan	En undersökning av betydande miljöpåverkan 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 Undersökning av betydande miljöpåverkan.
Övriga kommunala beslut	Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Naturmiljö och markförutsättningar

Naturmark och djurliv	Del av planområdet ingår i Länsstyrelsens naturvårdprogram för Storån. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar naturvårdsprogrammet. Inga områden inom planområdet är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.
Biotopskydd	Inom planområdet finns det två alléer som omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap 11 § MB). Längst med Viggebyvägen i Brunnsparken finns det en trädallé med 7 träd av varierande art. På fastigheten Löjan 1 finns det en allé i form av 7 björkar på rad. Träden är av varierande storlekar och enbart ett av de sju träden kan anses ha någon form av naturvärde. Värdet bedöms vara relativt ringa och ansökan om dispens från biotopskyddet skickades in till Länsstyrelsen i Östergötland 2020-06-22 för tillstånd att avverka träden för att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse.
Landskap	Inom planområdet finns Brunnsparken som ingår i det största sammanhållna grönområdet i anslutning till Söderköpings stadskärna. Belägen längst med Storån präglas Brunnsparken av höga lövträd, öppna



gräsytor och grusade gångar. Öppna ytor i parkområdets norra delar vittnar om var de rivna Brunnsvillorna låg. Parken fungerar som ett ströv- och grönområde med visst rekreativt värde med en tennishälsö i den östra delen av parken. Parken avgränsas av Viggebyvägen i söder, Storån i norr och omgivande bebyggelse.

Söder om Brunnsparken ligger fastigheten Äldermannen 1 med äldreboendet Birkagården som avgränsas av gatorna Viggebyvägen, Hjälmsetsersgatan och Skönbergagatan.

Fastigheten Löjan 1 ingår i kvarteret Löjan i stadsdelen Eriksvik. Som hörntomt visar fastigheten Löjan 1 starten på Eriksvik från Viggebyvägen och har synlig överblick över Brunnsparken och de allmänna ytorna. Inom kvarteret Löjan är det främst flerbostadshus där Löjan 1 hade en av två enfamiljsvillor inom kvarteret innan byggnaden inom Löjan 1 revs.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta består de ytliga jordlagren i området främst av postglacial finlera.

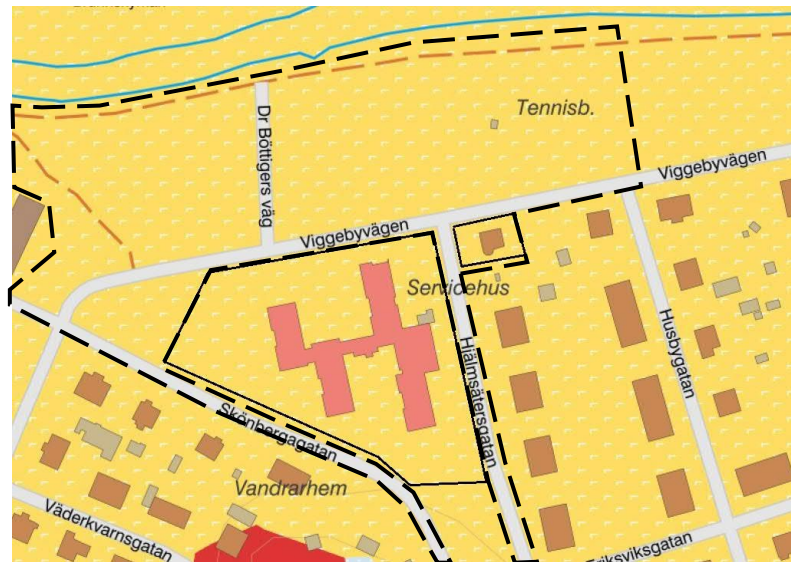


Bild 9. Utdrag från SGU jordartskarta med ungefärlig utbredning av undersökningsområden i svart markering. Källa: Tyréns, Rapport PM Geoteknik (2020-08-21). Ungefärligt planområde svart markering ritad i efterhand.

Under framtagande av planförslaget genomfördes en geoteknisk undersökning 2020-08-21 av Tyréns. I utredningen framgår det att:



- jordlagren kan generaliseras som att det under ett lager av fyllning återfinns en torrskorpelera i majoriteten av de undersökta punkterna, cirka 0,5-1 meter mäktig. Under denna följer cirka 1-2 meter lera/siltig lera med medelhög relativ hållfasthet varefter en något sulfidhaltig varvig lera med låg till mycket låg relativ hållfasthet tar vid. Den lösa lerans mäktighet varierar inom området från endast cirka 1 meter centralt inom fastigheten Åldermannen 1 till som mest cirka 12 meter på fastigheten Löjan 1. Efter denna följer troligtvis ett lager silt/frikitionsjord ovan en morän som vilar på berg.
- Grundvattnet avlästes 2020 juni 10 och låg två meter under markytan (cirka +2, RH 2000).
- Byggnader som ska uppföras i mer än ett plan bör grundläggas på spetsburna pålar då den lösa lera är sättning-skänslig. Även om lerdjupen inte är så stora lokalt kan sättningsskillnader uppstå då djupet varierar mycket inom området.
- Grundläggningsrekommendationer från utredningen innebär att inom fastigheten Löjan 1 uppskattas längden på pålar till ungefär 20 – 25 meter.
- Enligt fyllningsrekommendation bör området inte fyllas upp mer än 1 meter från nuvarande marknivå.
- Utredningen visar även att fastigheterna är relativt flacka och i och med distansen från Storån föreligger det inte någon stabilitetsrisk i dagsläget.

När placering, höjder och laster för byggnader och andra anläggningsdelar inom detaljplaneområdena är klara ska objektsspecifika geotekniska undersökningar genomföras för att utgöra underlag vid projekteringen.



Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen uppgift om förorenad mark. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.

Radon

Området ligger inom riskområde för markradon. Åtgärder som krävs för att minska risken är exempelvis mätningar, fläktar vid grunden för god ventilation och tät grund.

Störningar (buller, lukt, med mera)

Området är i nuläget inte bullerstört och väntas inte heller bli det till följd av ett genomförande av planförslaget.

Risk och säkerhet

Inga förändringar gällande risk och säkerhet förväntas.

Bebyggelse och service

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär att byggrätten utökas inom fastigheten Löjan 1. Planförslaget innebär även att outnyttjade byggrätter tas bort inom Brunnsparken som ligger inom del av fastigheten Söderköping 3:63.

Gestaltningen av ny bebyggelse inom fastigheten Löjan 1 ska ha ett modernt uttryck som skiljer sig från övrig bebyggelse för att påvisa att det inte ligger inom riksintresset för kulturmiljövården.

Gestaltningen ska visa på nutidens arkitektur och visa på ett nytt form- och färgspråk som inte finns i staden. Arkitekturen ska på denna platsen skapa ett nytt förhållningssätt till staden och bli ett modernt och nutida komplement till omgivande bebyggelse.

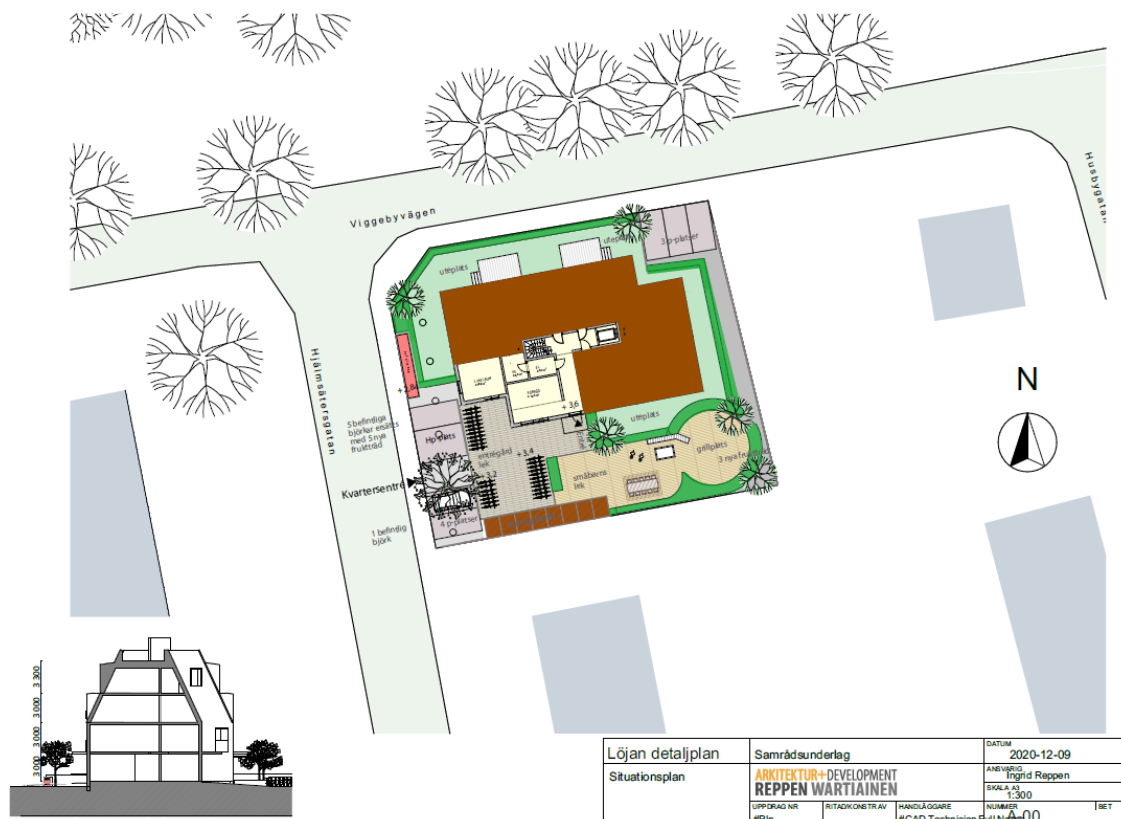
Den nya bebyggelsen kommer att värna om gällande siktlinjer som finns utmed Viggebyvägen samt Hjalmsätersgatan. Det nya bostadshuset anpassas efter omgivande bebyggelse med en förgårdsmark i samma höjd som omgivande byggnader.

På Löjan 1 skapas ett taklandskap med branta takvinklar och en takterrass för de boende att kunna nyttja som en extra uteplats.

För att reglera formspråket av ny bebyggelse inom Löjan 1 används följande bestämmelser:



- Högsta totalhöjd i 17,5 meter
- Takvinkel får vara mellan 60 – 70 grader
- Utöver högsta totalhöjd får hisschakt/trapphus/fläkt/solceller uppföras
- Inom angiven totalhöjd ska takterrass finnas. Takterrassen ska utformas och gestaltas som en takträdgård
- Tak ska utformas med frontespis, takfönster och takkupor
- Taklutning på 60 - 70 grader ska vara för våning 3 och 4
- Byggnad ska utformas med träfasad i blå kulör eller träfärgad kulör.



Löjan detaljplan	Samrådsunderlag	DATUM	2020-12-09
Situationsplan	ARKITEKTUR+DEVELOPMENT REPPEN WARTIAINEN	ANSVARIG	Ingrid Reppen
UPPDRAG NR	UTDRAG/INSTRÅV	HANDLAGARE	SKALA A3 1:300
#Pin		#CAD Technician	NUMMER 100
			SET

Bild 10. Situationsplan för fastigheten Löjan 1. Källa: Reppen Wartiainen.

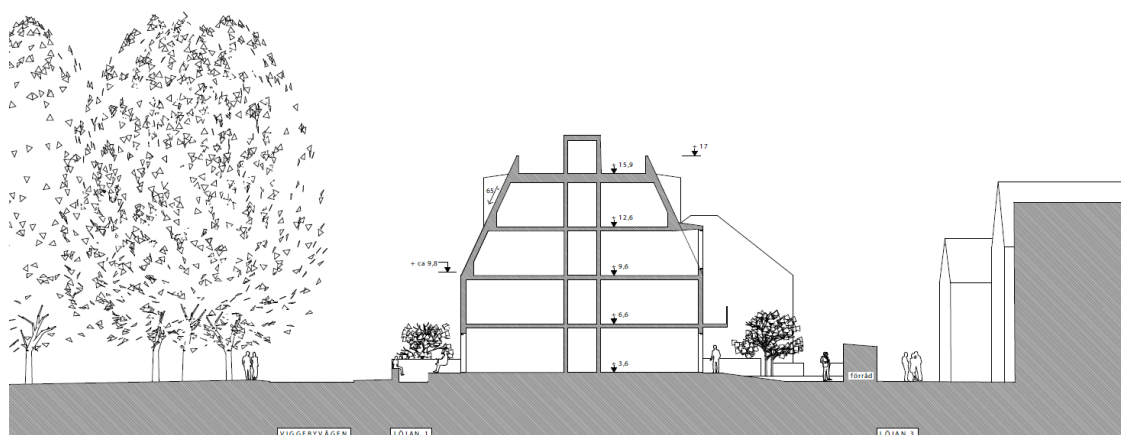


Bild 11. Tvärsektion av byggnad inom fastigheten Löjan 1. Källa: Reppen Warttiainen.



Bild 12. Vy från Viggebyvägen österut. Källa: Reppen Warttiainen.



Bild 13. Vy från Viggebyvägen västerut. Källa: Reppen Wartiainen.



Bild 14. Vy till gårdsmiljön inom Löjan 1. Källa: Reppen Wartiainen.

Sol- och skuggstudie

I samband med gestaltningsförslaget för ny bebyggelse inom fastigheten Löjan 1 har en sol- och



skuggstudie genomförs. Utredningens syfte är att illustrera hur den nya bebyggelsen påverkar sol- och skuggförhållandena i området.

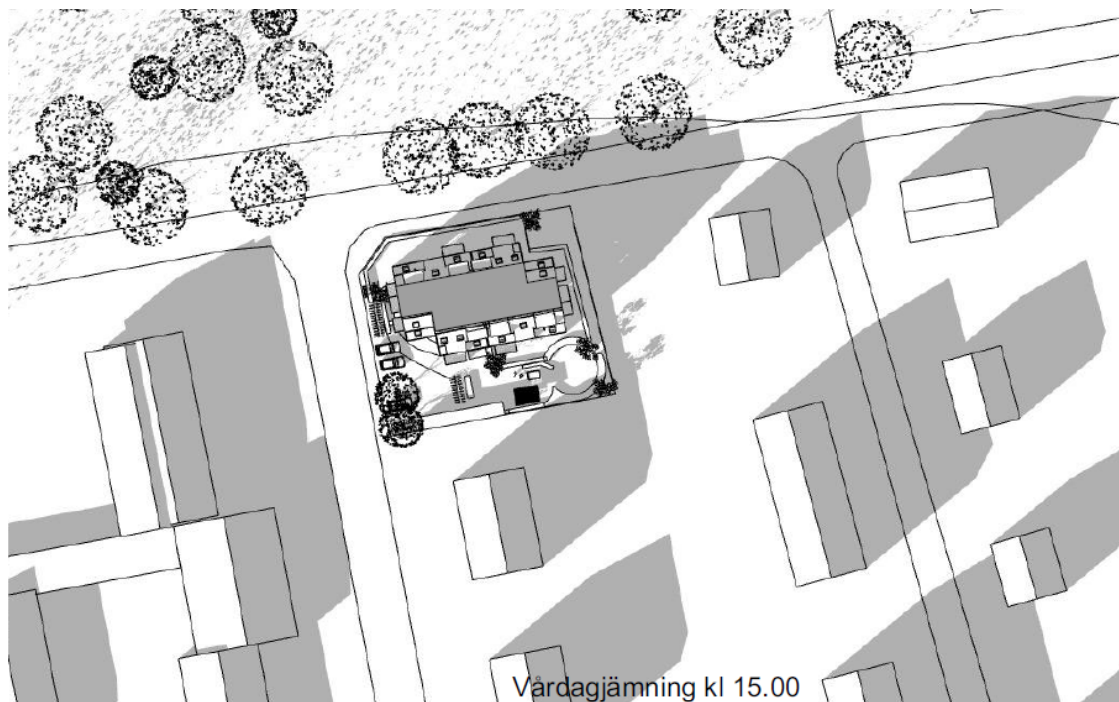


Bild 15. Vår- och höstdagsutjämnning kl. 15:00. Källa: Reppen Wartiainen.

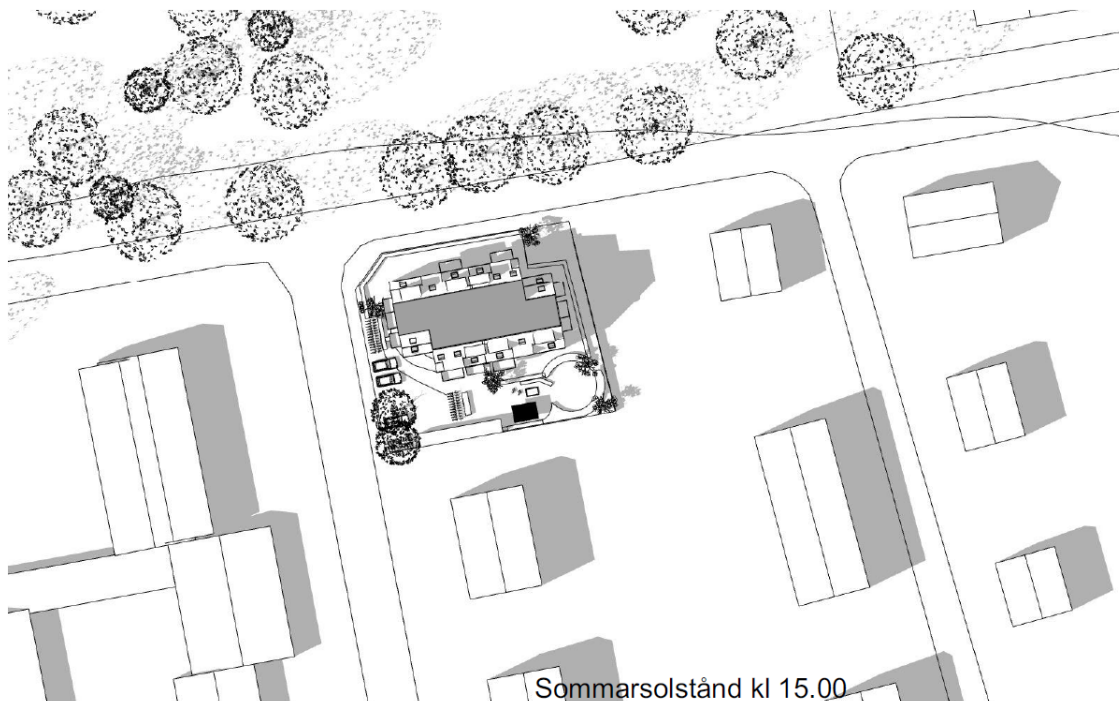


Bild 16. Sommarsolstånd kl. 15:00. Källa: Reppen Wartiainen.

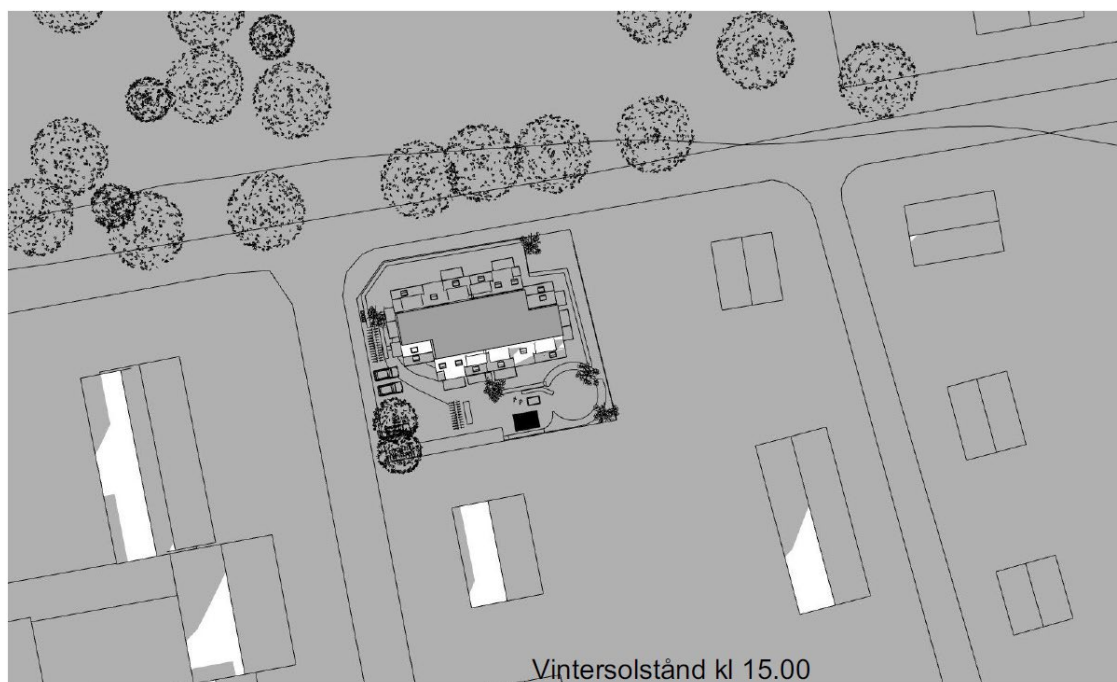


Bild 17. Vintersolstånd kl. 15:00. Källa: Reppen Wartainen.

Bostäder	I anslutning till planområdet finns det en- och flerbostadshus.
Arbetsplatser och annan bebyggelse	I anslutning till planområdet finns arbetsplatser inom både offentlig och privat sektor.
Offentlig service	Offentlig service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.
Kommersiell service	Kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.
Byggnadskultur och gestaltning	Bostaden inom Löjan 1 finns beskriven i tillägg till översiktsplanen Kulturmiljöplan. Genom sin ursprungliga karaktär och välbevarade detaljer hade byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. I samband med rivningsansökan genomfördes en antikvarisk utredning av Fredriksson arkitektkontor AB (2019-09-20). Byggnaden inom Löjan 1 är en av de första som tillkom i området från början eller mitten av 1940-talet med funktionalistisk stil. I samband med rivningsansökan gjorde Ramböll ett konstruktionsutlåtande (2019-10-29) där det framkom att byggnadens deformationer har skadat byggnaden så pass allvarligt att det inte var inom

rimliga ekonomiska gränser att bevara och återfå till en acceptabel konstruktionsnivå.



Bild 18. Foto av numera riven villa på fastigheten Löjan 1. Fotograf: Johanna Knutsson, 2019-11-07.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom aktuellt planområde.

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande nivåskillnader 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 etc. 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.

Friytor

Lek och rekreation

Brunnsparken ingår i det största sammanhängande grönområdet i Söderköpings tätort. Inom Brunnsparken finns även en tennisbana.

Park och naturmiljö

Inom planområdet föreslås det att Brunnsparken planläggs med *PARK*.

Vattenområden

Planområdet ligger intill Storån.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande omfattande 100 meter från strandlinjen gäller för Storån. I samband med



planläggning ska strandskyddet prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark. Som särskilt skäl anges att området är i anspråkstaget sedan tidigare.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inga förändringar gällande det befintliga gatunätet Viggebyvägen, Hjalmsättersgatan och Skönbergagatan.

Planförslaget innebär att det befintliga vägnätet säkerställs juridiskt i plankartan genom planbestämmelse GATA.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnät finns inom och i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är belägen vid Länsmansgatan, cirka 360 meter från planområdet.

Parkering, angöring, utfart

Planområdet angörs via Skönbergagatan, Viggebyvägen och Hjalmsättersgatan. Angöring till de nya bostäderna föreslås ske från existerande vägstruktur.

Söderköpings kommun har ingen fastställd parkeringsnorm. För fastigheten Löjan 1 är den rekommenderade parkeringsnormen för bilar 0,5 per lägenhet och därtill även besöksparkeringar. Även cykelparkering ska ordnas inom fastigheterna. Bostädernas parkeringsbehov kommer att lösas inom kvartersmark.

Väster om fastigheten Åldermannen 1 tillskapas yta för parkeringsändamål i form av allmän parkering. I plankartan får denna parkering planbestämmelse Allmän plats – *P-PLATS*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, bredband och tele

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

Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Den känsliga delen av naturmarken bör skyddas mot förorenat dagvatten. 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 gatubrunnar.

För fastigheten Löjan 1 hanteras dagvattnet i nuläget via kommunala dagvattenledningar.

Storån (VISS ID: SE648385-152899) utgör recipient för områdets dagvatten. Den ekologiska statusen har bedömts till ”måttlig” medan den kemiska statusen bedömts till ”uppnår ej god”. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är miljö kvalitetsnormerna för Storån senast fastställda av Länsstyrelsen 2010-01-12. Dessa klassades då till ”God ekologisk status” och ”Måttlig kemisk ytvattenstatus” till 2021.

Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för Storån.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet ligger inom tätorten Söderköping med närhet till offentlig och kommersiell service.

Barnperspektiv

Barnkonventionen (2018:1197) trädde ikraft och blev svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Planområdet ligger inom Söderköping tätort där det både finns skolor och förskolor samt fritidsaktiviteter riktade mot barn. Inom planlagd kvartersmark för bostäder bör det anläggas lekplatser.

Inom *PARK* möjliggörs det för att utveckla parkmiljön med exempelvis lekplatser.

Hushållssammansättning

Inom stadsdelen Eriksvik finns det en blandning av flerbostadshus och villor. Inom kvarteret Löjan finns det främst flerbostadshus.

Administrativa frågor

Lovbefrielse

Detaljplanen medför inga lovbe frielser.

Genomförandetid

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Beslut om planbesked: Löjan 1 2018-06-05 §51



Beslut om samråd och granskning: Preliminärt Q1 2021

Samråd: Preliminärt Q1 2021

Granskning: Preliminärt Q3 2021

Antagande: Preliminärt Q1 2022

Laga kraft: Preliminärt Q2 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Söderköpings kommun har ansvar för allmän plats inom planområdet. Privat fastighetsägare har ansvar för kvartersmark inom planområdet.

*Huvudmannaskap
allmän plats*

Allmän plats omfattar allmänna anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker med mera. Med huvudman för allmän plats avses den som ansvarar för och bekostar anläggandet samt sköter drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (gata/park) inom planplanområdet.

Kommunens VA-kontor är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet. Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för genomförande inom kvartersmarken.

Avtal

Kommunen avser inte att upprätta några exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

Fastighetsrättsliga frågor

*Fastighetsbildning,
gemensambetsanläggning
mm.*

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av statliga lantmäteriet i Linköping efter ansökan om åtgärd. Ersättningar för marköverföringar och bildande av servitut eller ledningsrätt, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Om parterna inte kommer överens kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättningen i lantmåteriförrättningen.

Planförslaget påverkar inte nuvarande fastighetsindelning. Om en fastighetsägare vill förändra fastighetsindelningen ska ansökan göras hos



	Lantmäteriet som handlägger fastighetsbildningsfrågor.
<i>Fastighetsrättsliga konsekvenser</i>	Planförslaget har inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar och planförslaget medför inte något behov av gemensamhetsanläggningar.
<i>Befintliga ledningsrätter och servitut</i>	Inom planområdet följande rättigheter som belastar Söderköping 3:63: 0582-03/23.1, ledningsrätt som avser fjärrvärme. Ledningarna och ledningsrättens läge ska inte förändras.
Ekonomiska frågor	
<i>Planekonomi</i>	Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren. Exploatören svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.
<i>Kvartersmark, intäkter och kostnader</i>	Fastighetsägaren svarar för iordningställande av kvartersmark för bostäder inom detaljplaneområdet. Detta avser både rivning av befintliga byggnader och anläggningar samt anläggande av ny bostadsbebyggelse med tillhörande parkeringslösningar.
<i>Allmän plats, kostnader och finansiering</i>	Allmän plats är redan utbyggd i området.
<i>Vatten och avlopp</i>	Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns framdraget i Viggebyvägen.
<i>El, tele, med mera</i>	Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.
Tekniska frågor	
<i>Tekniska utredningar</i>	Följande tekniska utredningar har använts som underlag till planarbetet: - Rapport PM Geoteknik (2020-08-21) - MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik (2020-08-21)



- Konstruktionsutlåtande (2019-10-29)

Teknisk försörjning

VA-serviser byggs ut av kommunen och bekostas av exploatören enligt vid tiden för anslutning gällande VA-taxa.

E.ON Energidistribution är huvudman för elnätet. E.ON Energilösningar är huvudman för fjärrvärmenätet. SörpNet (opto) har befintliga ledningar inom området.

Samtliga ledningsägare finns i eller i direkt närhet till planområdet. Exploatören ansvarar för att överenskomma med respektive ledningsägare om anslutning av den nya bebyggelsen.

Konsekvenser av
planens genomförande

Avvikelse från ÖP

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Den sammanvägda bedömningen är att planen har en påverkan som både är positiv och negativ. Från ett materiellt perspektiv anses det positivt att vägnätet säkerställs juridiskt och från ett kulturvärdes perspektiv är det positivt att byggrätter inom Brunnsparken inte kan medges. De negativa konsekvenserna berör naturvärdet inom fastigheten Löjan 1 kring avverkning av dispenspliktig allé men vid ett genomförande av detaljplanen anses konsekvenserna ringa.

Den planerade markanvändningen bedöms inte medföra någon konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Detaljplanen kommer lokalt inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Sociala konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen anses det inte bli någon betydande påverkan. Kommunens bedömning är att det blir positiva effekter av ett genomförande av detaljplanen.

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus inom fastigheten Löjan 1. Detta medför att fler personer har möjligheten att bosätta sig i Söderköpings tätort.

Planförslaget innebär att befintlig markanvändning bekräftas inom del av fastigheten Söderköping 3:63. Existerande men outnyttjade byggrätter inom



Brunnsparken försvinner vilket stärker tillgången till allmän platsmark. Det är även positivt att allmän gata och parkering säkerställs inom planförslaget.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget har inga fastighetsrättsliga konsekvenser. Planförslaget bekräftar nuvarande markanvändning inom del av Söderköping 3:63.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt

Johanna Knutsson

Planbeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, Söderköpings kommun genom Johanna Knutsson, planarkitekt i samråd med Lina Gregersdotter, stadsarkitekt och Ulrica Lindsköld, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Revidering efter granskning

-

Bilagor

1. Rapport PM Geoteknik (2020-08-21)
2. MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik (2020-08-21)
3. Initial naturvärdesbedömning (2020-09-02)
4. Antikvarisk dokumentation/utredning (2019-09-20)
5. Konstruktionsutlåtande Löjan 1, Söderköping (2019-10-29)
6. Sol- och skuggstudie (2020-11-01)
7. Kulturhistorisk utredning Brunnsparken Söderköping (2009-06-29)
8. Arkeologisk utredning etapp 1 (rapport 2009:67)
9. Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (rapport 2016:61)
10. Arkeologisk utredning etapp 1 (rapport 2020:21)