



Detaljplan för Norrtull 13 med flera (Gamla Brandstationen), Söderköping, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Figur 1 Flygbild över planområdet i gul markering. Källa: Söderköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för NORRTULL 13 m.fl. (Gamla Brandstationen)

GANSKNINGSHANDLING

2020-12-22 (startdatum)

2022-07-08 (upprättandedatum), reviderad 2024-11-01

Granskningstid 2025-02-11 2025-03-13

DP XX

Laga kraft XXXX-XX-XX

Dnr: SBF-2020-1301



Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet på fastigheterna Norrtull 13, 19 och del av Söderköping 2:84. En fastighetsreglering möjliggörs för Norrtull 13 och del av Söderköping 2:84 samt Norrtull 19 och del av Söderköping 2:84.

Inom Norrtull 13 möjliggörs ett flerbostadshus i cirka tre till fem våningar. Placeringsbestämmelse bidrar till att skapa en enhetlig gatustruktur längs med Ågatan där befintliga byggnader längs med gatan är placerade i fastighetsgräns. Placeringen bidrar till att leda gående och bilister längs med gaturummet vidare mot det öppna Rådhusstorget.

Inom Norrtull 19 möjliggörs ett flerbostadshus i cirka två våningar. Den lägre höjden är en anpassning utifrån närheten till befintliga villor inom kvarteret.

Utifrån karaktären på området och planområdets placering inom riksintresse för kulturmiljövård ska gestaltningen av ny byggnation anpassa sig utefter värdebärande delar. Gestaltningsskrav ställs därför på bland annat färgskala, fasadmaterial och takutformning.

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.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Norrtull 13 och 19 och del av Söderköping 2:84. Planen medger även uppförande av centrumverksamhet, till exempel kontor, service, butiker, restaurang med mera.

Ny bebyggelse ska anpassa sig till områdets kulturhistoriska värde genom gestaltning av bland annat kulörer, fasadmaterial och takutformning.

Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A2 skala 1:500)
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

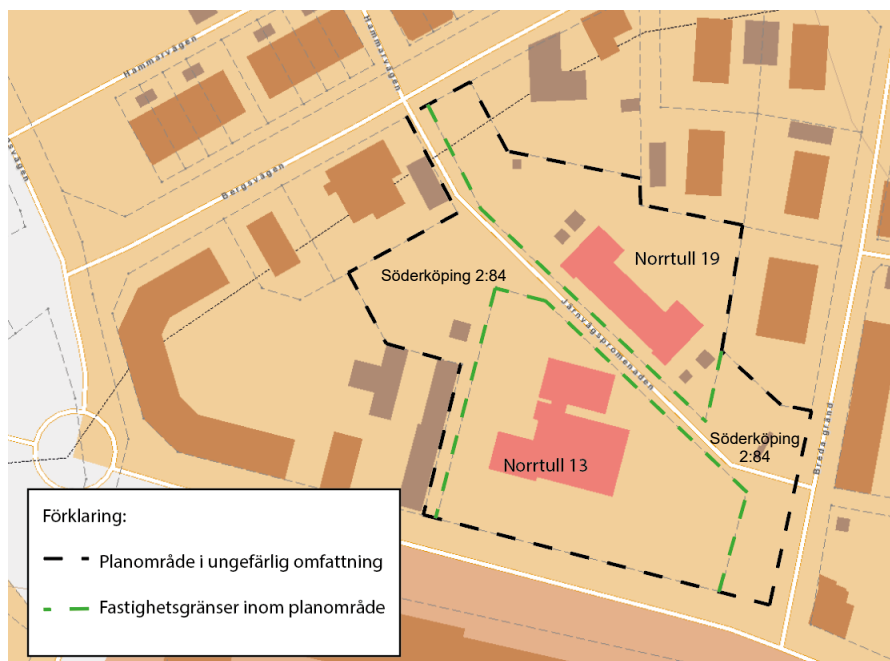
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (Arkeologikonsult, 2020)
- Kulturmiljöutredning (Wilund arkitekter & antikvarier AB, 2021)
- Geoteknisk utredning (Tyréns, 2023)
- Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns, 2022)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2023)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2022)
- Initial naturvärdesbedömning (Söderköpings kommun, 2021)
- Inventering av trädrad i Söderköping 2023 (Calluna, 2023)
- Trafikbullerutredning (WSP, 2021)
- Skuggstudie (Wilund & Jern Arkitekter, 2023)
- Siktlinjer till följd av föreslagen ny bebyggelse (Wilund & Jern Arkitekter, 2023)



Planområde (omfattning och lokalisering)

Planområdet ligger i centrala Söderköping tätort och omfattar cirka 6 800 kvadratmeter av fastigheterna Norrtull 13, Norrtull 19 och del av Söderköping 2:84.

Planområdet avgränsas av gatorna Ågatan, Bergsvägen och Breda gränd, samt övriga privata fastigheter inom kvarteret Norrtull. Hela planområdet ägs av Söderköpings kommun.



Figur 2 Planområdet inom svart markering och fastighetsavgränsningarna i grönmarkering inom planområdet. Källa: Söderköpings kommun

Ärendehantering

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

Ärendets gång och tidplan

Beslut om planuppdrag för fastigheten Norrtull 13 (G:a Brandstationen) fattades av kommunstyrelsen arbetsutskott 2011-08-24 § 270 i syfte att skapa byggrätter för bostäder. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-09-17 § 274 att komplettera uppdraget med fastigheten Norrtull 19.

Planförslaget har därefter arbetats fram av samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med en tvärsektoriell arbetsgrupp.

- Beslut om samråd fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2022-08-24 § 66.
- Beslut om granskning fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2025-01-27 § 7.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	Kvartal 3 2022	2022-09-12 - 2022-10-04



Granskning	Kvartal 1 2025	2025-02-11 – 2025-03-13
Antagande	Kvartal 3 2025	
Lagakraft ¹	Kvartal 3 2025	

Förfarande

Detaljplanen upprättas 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 prövades med standardförfarande under samrådet och växlade sedan till utökat förfarande till granskningen utifrån det uttryckta intresset av allmänheten och länsstyrelsens samrådsyttrande.

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2020-12-22.

Ändringar efter granskning

Här listas eventuella ändringar som gjorts mellan detaljplanens granskningsskede och antagande som inte är av redaktionell karaktär.

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Innehållsförteckning

Innehåll

Detaljplan för Norrtull 13 med flera (Gamla Brandstationen), Söderköping, Söderköpings kommun, Östergötlands län	1
Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte	2
Handlingar	2
Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen	2
Planområde (omfattning och lokalisering)	3
Ärendehantering	3
Innehållsförteckning	5
Planförslag	6
Sol- och skuggstudie	7
Allmänna platser	8
Kvartersmark	8
Administrativa bestämmelser	14
Genomförandebeskrivning	16
Organisatoriska frågor	16
Avtal	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	23
Hur berör detaljplanen dig?	24
Planeringsförutsättningar	26
Kommunens tidigare ställningstaganden	26
Nationella intressen och mål	29
Mark och vatten	30
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	35
Gestaltning och kulturvärden	37
Gator och trafik	49
Teknisk försörjning	50
Offentlig service och kommersiell service	50
Sociala aspekter	50
Miljökonsekvenser	53
Undersökning av betydande miljöpåverkan	53
Medverkande tjänstepersoner	53



Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet på fastigheterna Norrtull 13, 19 och del av Söderköping 2:84.

Utifrån de föreslagna planbestämmelser som reglerar ny byggnation inom området har en illustration av ny bebyggelse arbetas fram. Nedan i figur 3-5 går det att se hur området kan komma att se ut vid ett genomförande.



Figur 3 Illustration av möjlig bebyggelse från Rådhusområdet. Källa: Winell & Jern arkitekter



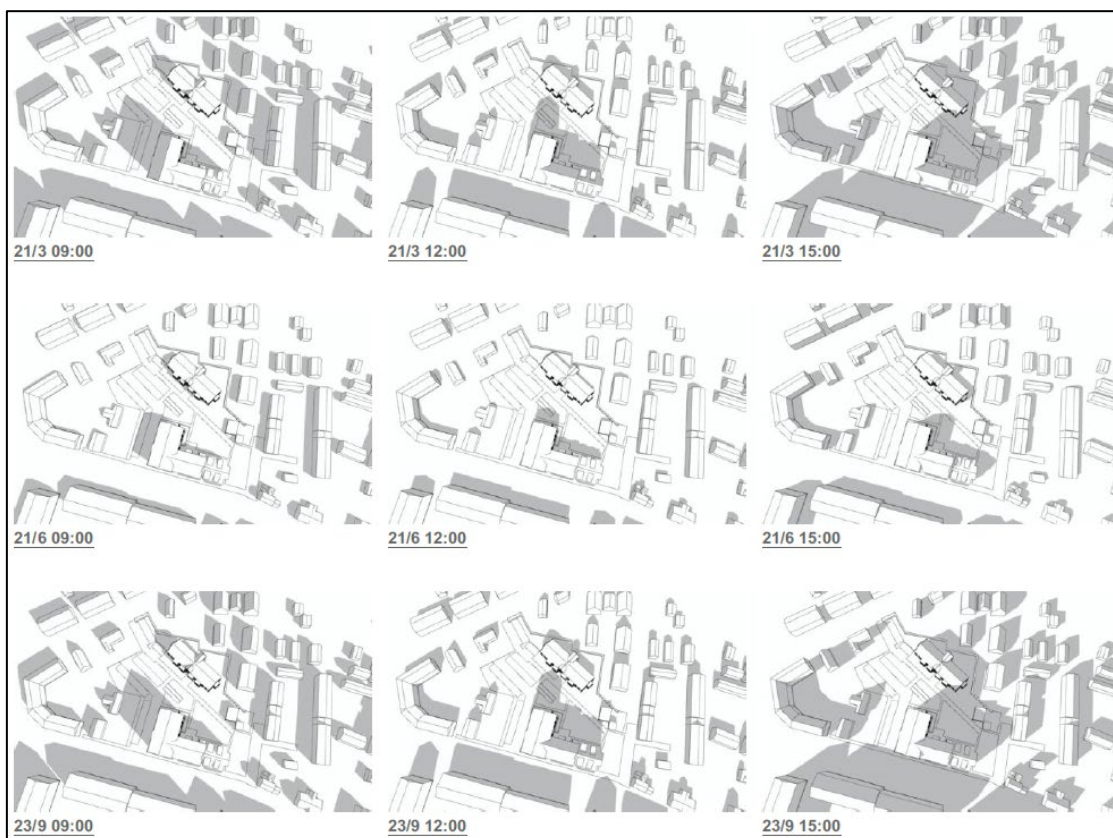
Figur 4 Illustration av möjlig bebyggelse från rondell vid Ågatan. Källa: Winell & Jern arkitekter



Figur 5 Illustration av möjlig bebyggelse med vy från Hammarvägen. Källa: Winell & Jern arkitekter

Sol- och skuggstudie

Utifrån den skuggstudie som har tagits fram visas den förväntade påverkan på omkringliggande omgivning. Klockan 09:00 – 15:00 den 21 mars och 23 september bedöms ha den största påverkan men utifrån områdets centrala läge bedöms påverkan som acceptabel.



Figur 6 Skuggstudie. Källa: Winell & Jern arkitekter



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.



Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Del av Ågatan planläggs som allmän plats – gata för att bekräfta den pågående markanvändningen.

Järnvägspromenaden planläggs som allmän plats – gata. Syftet är att säkerställa att gångstråket bibehålls som allmän platsmark och skapar en koppling mellan centrum och området Dockgärdet.

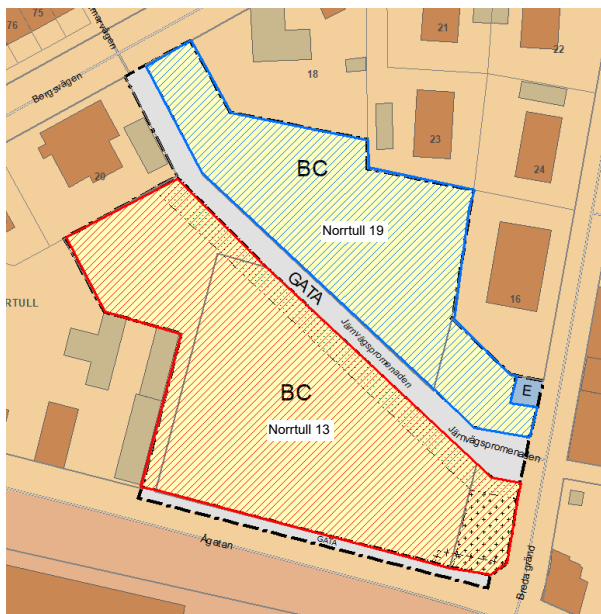
Med gata avses områden som främst är för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Inom användningen gata ingår även komplement som behövs för gatans funktion, så som snöupplag och trafikordningar med mera.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, vilket också är fallet i denna detaljplan.

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.



För att underlätta beskrivning av markanvändningen kommer härnäst benämning av Norrtull 13 mena hela den röda ytan som även inkluderar del av Söderköping 2:84.

Med hänvisningar till Norrtull 19 menas hela den blåa ytan, som även inkluderar del av Söderköping 2:84.

**Användning****B**

Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Enligt Boverkets allmänna råd ska markanvändningen Bostäder avse boende med varaktig karaktär med tillhörande bostadskomplement. Inom bestämmelsen bostäder ingår även ett visst vårdinslag samt förskola som bostadskomplement till ett flerbostadshus.

I planförslaget tillåts markanvändningarna Bostäder inom fastigheterna Norrtull 13 och 19.

C

Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Markanvändningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

I planförslaget tillåts markanvändningarna Centrum inom fastigheterna Norrtull 13 och 19 för att skapa flexibilitet i användningen. I första hand ska bostäder prioriteras.

E₁

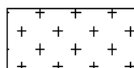
Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Användningen Transformatorstation används för områden där det finns ett behov för ett visst tekniskt ändamål.

Inom planområdet finns det en nätstation för el som ägs av Eon. Eon har framfört att denna nätstation kommer att behöva bytas ut till en modernare anläggning inom de närmaste åren. Av denna anledning reserveras en yta med användningen transformatorstation för en kommande flytt av nätstationen. Ytan är tilltagen utefter de behov som Eon har framfört.

Omfattning

För att styra bebyggelsen inom kvartersmarken används ett flertal begränsningar inom planområdet. Syftet med att styra omfattningen av ny bebyggelse är att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur som är anpassad utefter områdets förutsättningar och behov.



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Inom så kallad korsmark får endast komplementbyggnader placeras. Med komplementbyggnader avses fristående uthus, garage och andra små byggnader som tillhör en huvudbyggnad.

Syftet med placeringen av korsmark är att möjliggöra för en torgyta i anslutning mot Breda gränd. Att marken är kvartersmark innebär att fastighetsägaren har rådighet över marken och fastighetsägaren behöver till exempel därmed inte ansöka om tillstånd för utemöbler som skulle krävas



om marken var allmän plats. Korsmarken innebär även att det finns möjligheten att ha anordningar med tak.



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

Genom regleringen av så kallad prickmark får marken inte förses med byggnad inom prickat område. Prickmark har placerats utmed södra delen av Järnvägs promenaden för att skapa en säkerhetsmarginal mellan tillkommande byggnader och befintlig allé. Prickmarken omfattar den dropplinje som rekommenderas i *Inventering av trädrad i Söderköping 2023 (Calluna)*.

Prickmark har även reglerats längs med fastighetsgränsen vid grannfastigheten Norrtull 2 för att skapa ett hänsynsavstånd till befintliga komplementbyggnader. Prickmarken är 4 meter från fastighetsgräns.

Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen för Norrtull 19 avser att 30 procent av fastigheten får ianspråktagas. Beroende på hur området potentiellt kan avstyckas i framtiden anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt med en procentuellt ianspråktagande vilket innebär att alla fastigheter framgent kan bebyggas till 30 procent.

Då Norrtull 13 är uppdelat i olika egenskapsområden blir det olika procentuella fördelningar för exploatering som är mellan 25 – 60 procent.

Största byggnadsarea avser både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Största bruttoarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Korsmarken har fått en reglering om största bruttoarea i 40 kvadratmeter för att begränsa exploateringen på denna yta.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnader och 4 meter för komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Huvudbyggnader får byggas till den högsta angivna nockhöjd. För att anpassa ny bebyggelse efter de förutsättningar som finns på platsen är det olika regleringar inom planområdet. Komplementbyggnader inom både Norrtull 13 och 19 får vara 4 meter.

Inom E₁-området tillåts en högsta nockhöjd på 3 meter.

I den norra delen av kvarteret Norrtull är kopplingen till omgivande villa-bebyggelse viktig vilket gör att nockhöjden inom Norrtull 19 ska anspela på den lägre höjden. Högsta tillåtna nockhöjd är därför 10 meter.

Enligt den bebyggelsestrukturanalys som har genomförts för planarbetet, se sida 39 - 49, har placering och höjdsättning för Norrtull 13 analyserats. För att möjliggöra den variation i höjdsättning som anses som lämplig har tre olika nockhöjder reglerats inom Norrtull 13.



Takvinkel får vara mellan är angivet värde och angivet värde i grader för huvudbyggnader och ska utföras som sadeltak, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

För nybyggnation är det reglerat att tak ska utföras som sadeltak vilket är en av de vanligaste takformerna i Sverige. I närområdet är det enbart sadeltak och det är lämpligt att det inom planområdet följer samma byggtadition.

Ett flertal intervall i takvinkel har reglerats inom egenskapsgränserna för att möjliggöra en sadeltakskonstruktion. Ny bebyggelse får därmed förhålla sig inom angiven takvinkel på plankartan.

Utformning

Utformningsbestämmelser kan används för att reglera byggnadsverkets form, färg och material. Syftet att reglera utformningen är att det finns ett särskilt skäl att ta hänsyn till förhållanden i omgivningen.

Ställningstaganden grundar sig i den kulturmiljöutredning som Wilund (2021) har genomfört för planen och genom den bedömning som samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort utifrån områdets karaktär.

f₁ - Tak ska vara av rött lertegel eller solenergianläggning för huvudbyggnader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Omkringliggande bebyggelse domineras av röda tegelpannor och tegel är ett traditionellt byggnadsmaterial. För att anpassa ny bebyggelse med omgivningen ska tak för huvudbyggnader vara av rött lertegel.

För att möjliggöra för moderna energilösningar får även solenergianläggningar anordnas.

f₂ - Fasad ska utformas med trä. Fasaden ska vara enhetligt utformad från sockel till tak. Med sockel menas väggnära del nära eller strax ovan markyta, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Trä är ett traditionellt material inom och i omnejd med kvarteret Norrtull. För att bibehålla kopplingen med omgivningen ska ny bebyggelse inom Norrtull 19 även ha träfasad.

En genomgående trend i området är att fasadmaterial och färgsättning är genomgående längs med hela fasadhöjden med låg sockelnivå. Syftet med bestämmelsen är att efterlikna den strukturen.

f₃ - Fasad ska utformas med tegel eller puts. Fasaden ska vara enhetligt utformad från sockel till tak. Med sockel menas väggnära del nära eller strax ovan markyta. Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformningen av bebyggelsen längs med Ågatan skiljer sig från den norra delen av kvarteret Norrtull. Fasadmaterialet är heterogent men präglas av puts. Ny bebyggelse längs med Ågatan kan därmed genomföras med puts som även det är ett traditionellt material. För att skapa flexibilitet tillåts även tegel vilket finns på den gamla brandstationen i nuläget.

En genomgående trend i området är att fasadmaterial och färgsättning är genomgående längs med hela fasadhöjden med låg sockelnivå. Syftet med bestämmelsen är att efterlikna den strukturen. Synliga skarvar ska inte tillåtas.

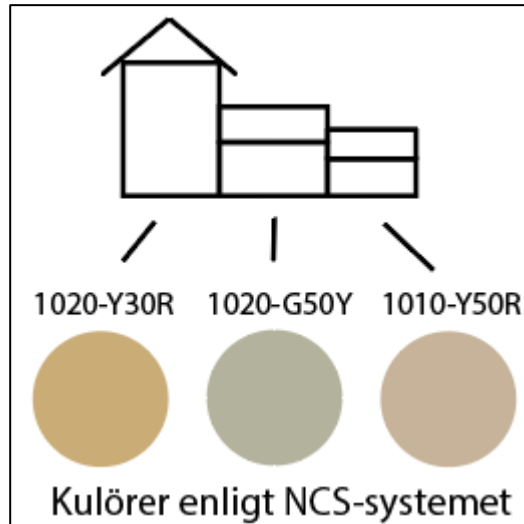


f₄ – Fasader med puts eller trä ska utföras i ljusa pastellkulörer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För att bibehålla den traditionella kopplingen till kulturmiljön ska fasader med trä eller puts färgsättas i ljusa pastellkulörer inom Norrtull 13 och 19.

Det är en rekommendation från kulturmiljöutredningen att *Tillägg till planbestämmelse för detaljplan inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet)* ska tillämpas för att undvika avvikande material och färgsättning för att anpassa den nya möjliga byggnationen till den kulturhistoriska kontexten.

Lämplig färgsättning är kulörer i figur 7. Fler färger som inkluderas i *Kulörprogrammet för miljöregelområdet* går att se under avsnitt *Kommunens tidigare ställningstagande*, sida 28.



Figur 7 Förslag på kulörsättning enligt NCS-systemet på ny bebyggelse i puts och trä. Källa: Winell & Jern arkitekter.

f₅ - Balkong får inte kraga ut mer än 1 meter från fasadliv vid Ågatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bebyggelsen längs med Ågatan har få utstickande byggnadsdelar och för att bibehålla dessa siktlinjer och raka linjer längs med gatulivet får balkonger inte kraga ut över gatuutrymmet.

Placering

Placeringsbestämmelser används för att reglera byggnadsverks placering inom tomten eller i förhållande till omgivningen.

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras 1,0 meter från fastighetsgräns längs med fastighetsgräns vid Ågatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en kontinuitet i den befintliga gatustrukturen där byggnader generellt ligger längs med fastighetsgräns vid Ågatan. Placering av den gamla brandstationen skapar i nuläget ett avbrott i upplevelsen av gatuutrymmet.

p₂ - Huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med GATA minst 4 meter från fastighetsgräns. Vid bebyggelse av radhus eller parhus får byggnaden sammanbyggas över fastighetsgränser inom användningsytan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För att bibehålla respektavstånd mot kringliggande fastigheter ska byggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta gäller både mot privata fastigheter och den kommunala fastigheten Söderköping 2:84.

För att möjliggöra radhus eller parhus och eventuella fastighetsavstyckningar i framtiden så får radhus eller parhus sambyggas över fastighetsgräns inom användningsytan för Norrtull 19.



p₃ - Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Inom kvarteret Norrtull är fastigheterna generellt små och byggnaderna placerade nära grannfastigheter, speciellt komplementbyggnader. Norrtull 19 till exempel har en oregelbunden form som gör det svårt att hålla avstånd från grannfastigheter.

Utifrån det centrala läget och fastigheternas oregelbundna former får komplementbyggnader placeras fritt inom kvartersmarken för BC (bostäder och centrum), dock inte närmare än 1 meter från fastighetsgräns för att hålla ett respektavstånd till grannfastigheter.

Utförande

Vid behov kan kommunen reglera byggnadsteknik på kvartersmark som krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras.

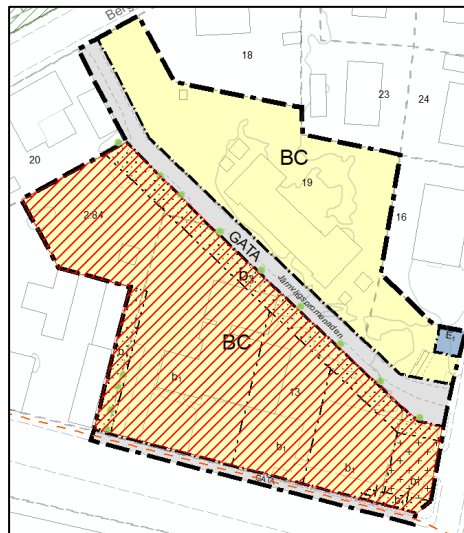
b₁ – Endast 70,0 % av markytan inom användningsområdet som avser 3680 kvm får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utifrån rekommendationer från framtagna dagvattenutredning får enbart 70 % av användningsytan inom Norrtull 13 hårdgöras.

Planbestämmelsen avser därför hela den röda skrafferade ytan i figur 8 och förtydligat att denna yta är 3680 kvadratmeter för att förenkla vid marklovsansökningar.

En sammanvägd bedömning behöver därmed göras hur mycket hårdgjord yta som blir för hela användningsområdet.

b₂ – Endast 60,0 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Utifrån rekommendationer från framtagna dagvattenutredning får enbart 60 % av användningsytan inom Norrtull 19 hårdgöras.



Figur 8 Område som omfattas av planbestämmelse b1.
Källa: Söderköpings kommun

b₃ - Marken får inte hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Då prickmarken längs Järnvägspromenaden är placerad för att skapa ett respektavstånd mellan ny bebyggelse och allén är det även reglerat att prickmarken inte får hårdgöras, då det potentiellt kan påverka markförhållanden negativt för träden.

Syftet grundar sig i utredningen *Inventering av träd i Söderköping 2023 (Calluna)* som menar att marken inte bör vara för kompakt, vilket är ett av de vanligaste problemen för träd i stadsmiljöer.

Träd och vegetation

Inom planområdet finns det en allé längs med Järnvägspromenaden. Alléen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB.

Naturvärden samt de värdenätverk och värdestrakter som täcker området bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.



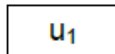
För att skydda allén mot att bebyggelse ska komma allt för nära har prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) placerats längs med Järnvägspromenaden inom Norrtull 13. Den prickade marken får även inte hårdgöras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål



Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Ett markreservat begränsar användningen av området och ska enbart användas av ledningar för allmännyttigt ändamål.

Eon Energisystem har befintliga ledningar i marken som behöver skyddas i kommande exploatering. Ett u-område ger ledningsägaren möjlighet att bibehålla det ledningsstråk som finns i marken inom angivet u-område.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Inom planområdet har det funnits en brandstation som enligt miljöteknisk markundersökning har orsakat föroreningar i marken. För att möjliggöra för ny byggnation och ändrad markanvändning behövs åtgärder för att hantera föroreningar. Tillstånd för markingrepp i förorenade områden ges av tillståndsmyndigheten och behövs för att kunna påbörja markingrepp som förbereder för ny byggnation.

Övrigt

Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,7 meter (RH 2000). Tekniska installationer ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +2,7 meter med bibehållen funktion. Källare är inte tillåten.

Den dagvattenutredning som har tagits fram för planärendet visar att det finns risk med stående vatten upp till 1 – 2 decimeter på det djupaste stället vid ett 100 års-regn. Utöver de rekommenderade åtgärderna för dagvattenhantering som finns beskriven i kapitlet *Teknisk försörjning* regleras på plankartan lägsta nivå för färdigt golv och att tekniska installationer ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +2,7 meter (Rikets Höjdsystem 2000) med bibehållen funktion.

Gränsen är baserad på den rekommendation som Länsstyrelsen i Östergötland ger för ny bebyggelse och samhällsviktiga funktioner längs länets Östersjökust. På grund av det höga grundvattenläget tillåts inte någon källare att finnas.



Längs med Järnvägspromenaden finns det en allé. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB. Kontakt ska tas med Länsstyrelsen i Östergötland vid åtgärder som påverkar allén. PBL 4 kap.

Texten avser att upplysa om att det finns en allé längs med Järnvägspromenaden som innebär att kontakt ska tas med Länsstyrelsen i Östergötland vid åtgärder som påverkar träden negativt. Åtgärder för att ny bebyggelse enligt planförslaget inte ska påverka allén negativt är reglerat via prickmark och planbestämmelse b₃.



Genomförandebeskrivning

Avsnittet med genomförandefrågorna 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. En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Söderköpings tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

Med genomförandetid avses den tid då 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.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av:

Norrtull 13, Söderköpings kommun

Norrtull 19, Söderköpings kommun

Söderköping 2:84, Söderköpings kommun

Förutom för de redan listade fastigheterna ägs mark berörda av tomtindelningarna av privata fastighetsägare.

Tomtindelning	Fastighet
0582K-368	Norrtull 2
	Norrtull 13
	Norrtull 16
	Norrtull 18
	Norrtull 21
	Norrtull 22
	Norrtull 23
	Norrtull 24
	Norrtull 25



0582K-662

Norrtull 19

Norrtull 20

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.

Respektive fastighetsägare/byggherre bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark, inklusive sanering av markföroreningar.

Utbyggnad av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten

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

EI, tele etc.

Eon Energidistribution 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. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

Avtal

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring avseende marktilldelning har tecknats med Riksbyggen ekonomisk förening. Avtalet reglerar villkor för markanvisning och efterföljande marköverlåtelseavtal.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal i enlighet med avsiktsförklaringen kommer att tecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen är genomförd.

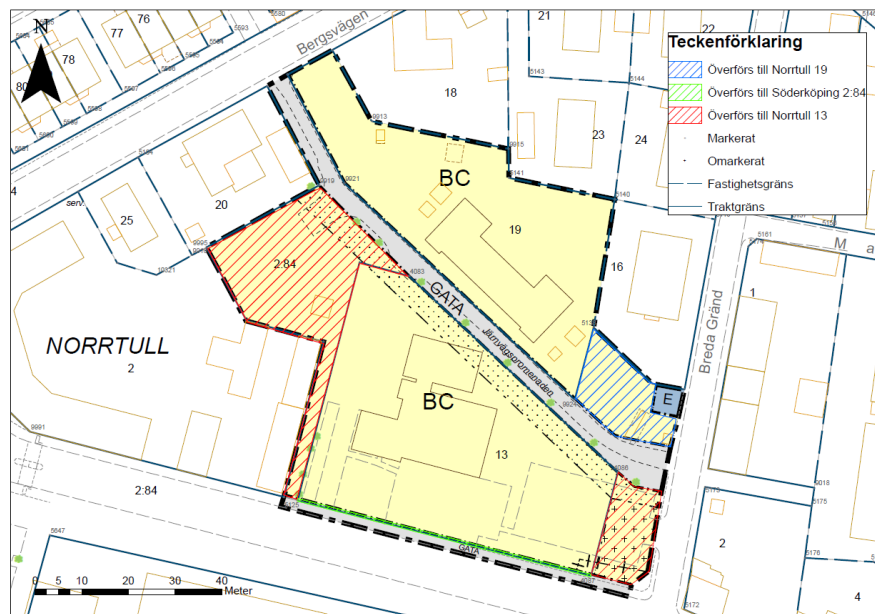
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att del av fastigheten Söderköping 2:84 kommer att fastighetsregleras till Norrtull 13 respektive 19 i enlighet med föreslagen användning i detaljplanen. Detaljplanen medför även att del av fastigheten Norrtull 13 kommer att fastighetsregleras till Söderköping 2:84.

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

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



Fastighetskonsekvenskarta. Visar en beskrivning de av fastighetskonsekvenser som planförslaget innebär. Respektive förändring beskrivs i detalj i avsnittet nedan. Källa: Söderköpings kommun

Fastighetsreglering allmän plats

Följande mark är utlagd som allmän plats i planförslaget och ska genom fastighetsreglering föras över till lämplig fastighet ägd av kommunen:

- Del av fastigheten Norrtull 13 ska överföras till fastigheten Söderköping 2:84 för gata, se fastighetskonsekvenskartan.

Kommunen äger båda berörda fastigheterna vid överföringstillfället.

Fastighetsreglering Kvartersmark

Följande fastighetsreglering är nödvändig för att anpassa fastighetsgränserna till planförslaget:

- Del av fastigheten Söderköping 2:84 ska överföras till Norrtull 19, se fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Söderköping 2:84 ska överföras till fastigheten Norrtull 13, se fastighetskonsekvenskartan.

Kommunen äger berörda fastigheter vid överföringstillfället.

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).

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.

Inverkan på befintliga rättigheter

Planförslaget innebär att följande rättighet berörs:

- Ledningsrätt för teleledning till förmån för TeliaSonera Access AB belastande Söderköping 2:84. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen. Akt 0582-92/46.

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.

Behov av nya rättigheter

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Följande rättighet bör skapas:

- Inom u-markerat område på fastigheten Söderköping 2:84 finns befintliga ledningar tillhörande Eon. Dessa bör skyddas med en ledningsrätt.
- Inom fastigheten Söderköping 2:84 (E-område) bör det skapas en rättighet för elstation tillhörande Eon.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av 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 är sedan tidigare utbyggt.

Gator och parkering

Angöring sker i nuläget via Ågatan samt Järnvägspromenaden via Breda gränd.

Mot Bergsvägen finns en pollare som förslås stå kvar för att hindra att angöring till planområdet sker från Bergsvägen. Järnvägspromenaden är främst en GC-väg och detta ska vara huvudsyftet framgent.



Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. In- och utfart till Norrtull 13 rekommenderas från Ågatan för att bibehålla Järnvägspromenaden främst som ett gångstråk och att trafikföringen inte ska öka.

Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal) på 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsnormen är inte gällande för projekt som påbörjades innan parkeringsnormen fastställdes och detta projekt påbörjades innan parkeringsnormen fastställdes. Med utgångspunkt från fastighetens centrala läge med goda kommunikationsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykel bedöms dock ett lägre parkeringstal kunna prövas än ca en parkeringsplats per lägenhet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 40 lägenheter, innebär det att 30 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Bedömning kring antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

Ledningar

Genom det aktuella området finns ledningar dragna i marken, inom allmän plats. Inom kvartersmarken finns dessutom ledningar för anslutning av de befintliga byggnaderna. I samband med utbyggnad i enlighet med detaljplanen måste dock dessa ledningar flyttas.

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.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt den dagvattenutredning som tagits fram för området. Slutgiltig dagvattenlösning hanteras under detaljprojekteringen för byggnation.

Sammanfattningsvis föreslår dagvattenutredningen att marken höjdsätts så att vattnet leds till avvattningsstråk, så som ett makadamdike eller skålat svackdike, innan dagvattnet släpps ut i de befintliga ledningarna. Avvattningsstråken ska dimensioneras så att vattnet fördröjs och renas. Eftersom markföroreningar påträffats i fyllnadsmassorna inom området så bör makadam- och svackdiken tätas för att minimera risken för att infiltrerande dagvatten skulle föra med sig föroreningar från jordmånen till grundvattnet. Om saneringsåtgärder vidtas, som exempelvis att fyllnadsmassorna byts ut mot rena jordmassor, är behovet av täta dikesstråk inte lika relevant.

Beroende på fördröjningsteknik kan det vara lämpligt med ett underjordiskt magasin, t.ex. kassetmagasin, för att skapa ytterligare fördröjningskapacitet. På grund av grundvattennivån i området kan magasinet behöva tätas för att förhindra att det blir stående grundvatten i magasinet. Magasinet bör även tätas med hänsyn till markföroreningar om inte saneringsåtgärder utförs.

En kupolbrunn kan även anläggas i områdets lågpunkt för att samla upp vattnet och sen leda ut det från planområdet.

Det mesta av dagvattnet leds ut från området och infiltrationen ner till grundvattnet är låg eftersom området består av lerjordar. Därför bedöms inte grundvattnet påverkas av föreslagen dagvattenlösning.



Figur 9 Principlösning på dagvattenbantering. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns AB

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter och ska vara i anslutning till Ågatan eller Breda gränd.

El, tele, bredband

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Nya installationer för att tillgodose områdesförsörjningen av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Nya ledningar ska i första hand placeras i det befintliga vägnätet.

Fjärrvärme

Detaljplanen medför inte några förändringar för befintliga ledningar. Nybyggnation kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Byggnation

Byggnation
Befintliga byggnader

Det nya planförslaget innebär att gällande byggnation kommer att strida mot den nya detaljplanen. Befintliga byggnader avses att rivas vid ett



genomförande av detaljplanen och ny byggnation får förhålla sig till de nya planbestämmelserna.

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. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan, det kan vara bland annat genomgående lägenheter så att räddningstjänstens stegbilar har tillgång till alla lägenheter eller genom Tr2-trapphus så att det boende kan utrymma utan räddningstjänstens inblandning.

Radon

Planområdet ligger inom riskområde för radon. Åtgärder som krävs för att minska risken för radon är exempelvis fläktar vid grunden för god ventilation och tät grund. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket kan uppstå lokalt, ska byggnader som används för regelbunden vistelse uppföras på ett radonsäkert sätt. I detta fall rekommenderas radonsäker grundläggning.

Grundläggning

Planområdet har relativt goda förutsättningar för bebyggelse med det finns vissa begränsningar i form av total lastökning på marken och grundläggningen kan komma att behöva anpassas. Leran är sättningsbenägen och svårundersökt på grund av de stora jorddjupen och utökade undersökningar av detaljerad grad är nödvändiga innan byggnation.

Rekommendationer från den geotekniska utredningen är borrade kohesionspålar då djup till berg är stort (>30 m) och exakt pålstoppsnivå inte kunnat fastställas. Det vill säga att pålarna 'förankras' i den mantelfriktion som uppstår i jorden istället för att dess spetsar borrar i fast friktionsjord eller berg. Inför pål-dimensionering krävs mer objektsspecifika geotekniska undersökningar när byggnaders placering, medförande laster och färdig golvhöjd är helt fastställt. Provpålning bör utföras innan slutgiltig pålningsmetod väljs.

På grund av närheten till befintlig bebyggelse och kulvertering av Storån i Ågatan rekommenderas just borrade pålar då de ger mindre omgivningspåverkan i form av vibrationer. Inför byggnation ska en riskanalys med hänsyn till vibrationer genomföras där riskobjekt och påverkansområden inventeras och en kontrollplan upprättas med rekommenderade åtgärder. Detta främst på grund av att vibrationer kan ge sättningsskador på närliggande konstruktioner.

En enkel enplansbyggnad bedöms kunna grundläggas ytligt, exempelvis med kantförstyvad platta på mark. Dock bör objektsspecifika geotekniska undersökningar genomföras när byggnadens placering, medförande laster och färdig golvhöjd är fastställd för att grundläggningen ska kunna dimensioneras. Beroende på grundläggningsnivå kan kompensations-grundläggning bli aktuellt.



Grundläggning ska utföras frostskyddat och med fullgod dränering. Förekommande okontrollerad fyllning, eventuell mulljord eller torv bör skiftas ur innan grundläggning utförs.

Marksanering

Den miljötekniska markundersökning som Tyréns AB tagit fram visar att det generellt förekommer halter av metaller som överskrider aktuell riktvärdenivå (KM) i fyllnadsmassor inom området. Det bedöms i nuläget inte föreligga oacceptabla risker förknippade med de metaller som har påträffats i undersökningen men det finns ett åtgärdsbehov framgent.

Undersökningen visar att petroleumföroreningen vid parkeringsplatsen behöver undersökas ytterligare för att kunna avgränsas. Även PFAS behöver utredas vidare för att det ska gå att säkerställa vilket åtgärdsbehov som finns och att det inte föreligger risker förknippat med exponering eller spridning.

I samband med schaktningsarbeten ökar exponeringen för befintliga föroreningar och det rekommenderas projektspecifik arbetsmiljöberedning. Vid större markarbeten behövs det även en bedömning av hantering av eventuella överskottsmassor.

En kompletterande undersökning är pågående för att göra en säkrare bedömning av föroreningssituationen, lämpliga saneringsåtgärder och preliminära kostnader för en sanering.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en sanering påbörjas.

Slutundersökning

Planområdet omfattas av L2010:3508 Stadslager, fornlämning RAÄ-nummer Söderköping 14:1, vilket är ett medeltida kulturlager från att staden grundades på 1200-talet.

Det är förbjudet att schakta och övertäcka stadslagret utan tillstånd från Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen). En ansökan om slutundersökning för att möjliggöra byggnation behöver skickas in till Länsstyrelsen i Östergötland efter att detaljplanen får laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Vid en försäljning av marken tillkommer det kostnader för eventuella rivningsarbete, sanering av förorenad mark och slutundersökning av fornlämningar.

Serviceförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Förvaltningen kommer ej få utökade drift- och underhållskostnader i och med att allmänplats blir kvartersmark enligt planförslaget. Järnvägspromenaden planläggs fortsatt som allmän platsmark. Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten.



Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden för att reglera 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. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Fastighetsägarna får utgifter för eventuell rivning av befintliga byggnader inom planområdet.

Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas kan lantmäteriet besluta om ersättning.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningsstaxa. Fastighetsägaren står för kostnaden för lantmäteriförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

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.

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas nedan. Se även fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Norrtull 13

Fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål. Två delområden om totalt cirka 1 100 kvm regleras från Söderköping 2:84 till Norrtull 13. Ett område om cirka 26 kvm regleras till Söderköping 2:84.

Norrtull 19

Fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål. Ett område om cirka 280 kvm regleras från Söderköping 2:84 till Norrtull 19.

Söderköping 2:84

Fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål samt för transformatorstation.



Två delområden om totalt cirka 1 100 kvm regleras till Norrtull 13 och ett område om cirka 280 kvm regleras till Norrtull 19. Dessa områden övergår från att vara allmän plats till kvartersmark.

Ett område om cirka 26 kvm regleras från Norrtull 13 till Söderköping 2:84 och blir allmän platsmark för gata.

Marken för transformatorstationen avses att fortsätta ingå i Söderköping 2:84.

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 planområdet gäller

- Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad, antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-20 § 63

Den fördjupade översiktsplanen framför att nya detaljplaner behöver upprättas och befintliga detaljplaner ändras för att få en effektivare markanvändning. Staden behöver byggas tätare för att på ett effektivt sätt nyttja infrastruktur och för att mindre markresurser ska tas i anspråk.

Det framgår att staden ska ha varierande boendemiljöer med olika upplåtelseformer, höjder och ålder samt en blandning av flerbostadshus och enbostadshus. Staden ska vara dynamisk där ny bebyggelse samspelar med den befintliga miljön och kulturhistoriska värden. Platsens förutsättningar ska styra planeringen.

I centrumnära lägen bör man alltid överväga om det finns behov av kommersiella lokaler.

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan. Platsens förutsättningar har varit styrande i utformning av förslaget.

Gällande detaljplaner

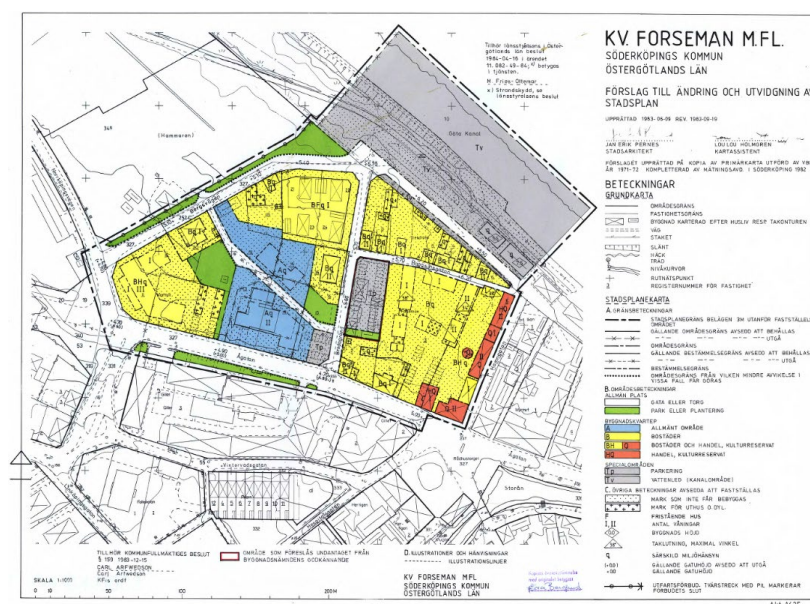
För planområdet gäller följande detaljplan:

Kv. Forseman m.fl. Söderköpings kommun. Östergötlands län, 05-SÖD-525, lagakraft 1984-04-16.

Planen anger markanvändning *Allmänt område* för fastigheterna Norrtull 13 och 19 och har ett q i plankartan som avser särskild miljöhänsyn.

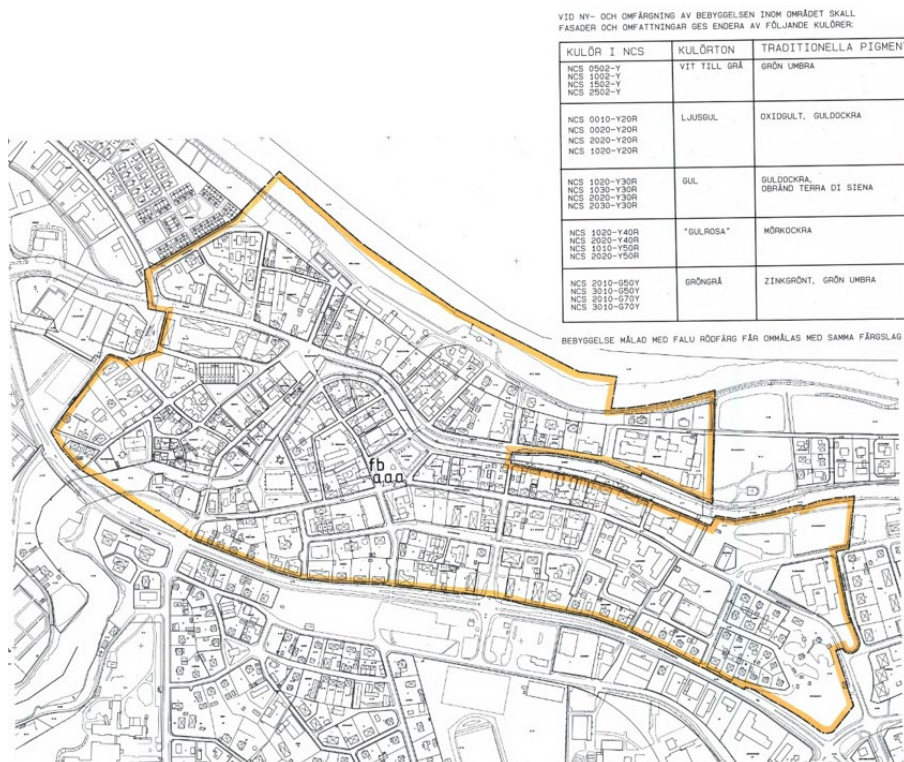
Detaljplanen reglerar även våningsantal för bebyggelse.

Inom området för föreslagen ny detaljplanen reglerar även gällande detaljplan allmän plats *Gata eller torg* samt *Park eller plantering*. Området har även specialområde för *Parkering*. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

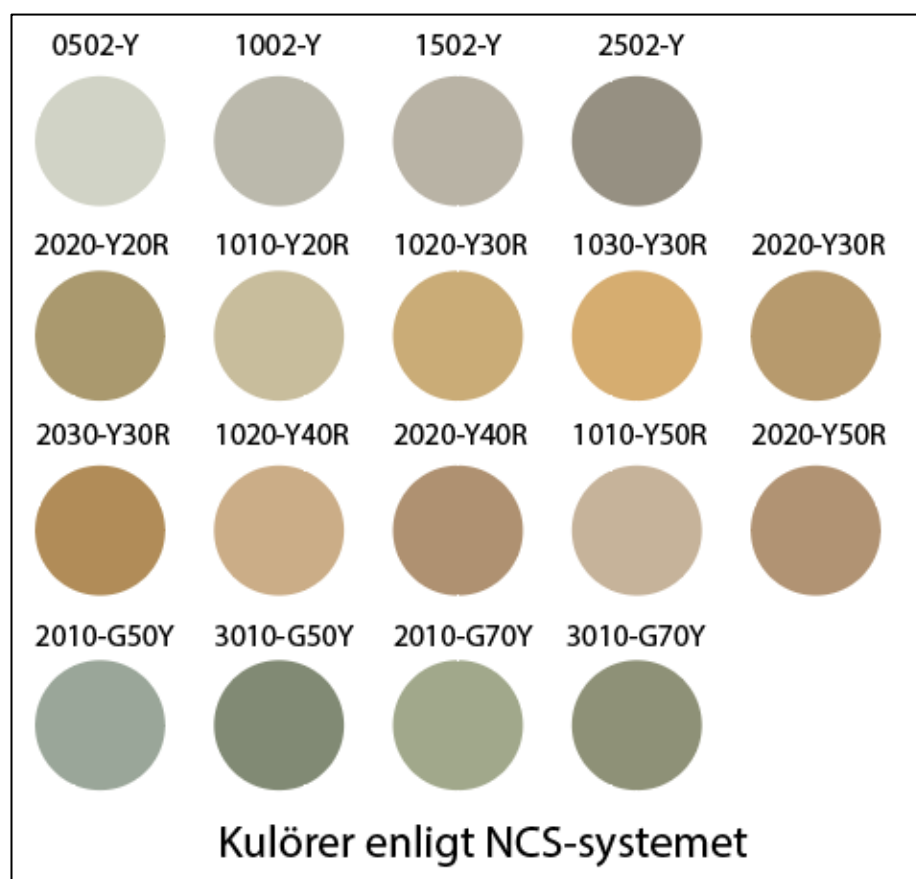


Figur 10. Detaljplan för kv. Forseman m.fl. Källa: Söderköpings kommun

Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet), 0582-P94/59, lagakraft 1994-10-11. Tillägg till detaljplanen reglerar ny- och omfärgning av all bebyggelse samt byggt teknik. Genomförandetiden för gällande tillägg till planbestämmelser har gått ut.



Figur 11. Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet) Källa: Söderköpings kommun



Figur 12 Kulörer enligt NCS-systemet från Tillägg till planbestämmelser för detaljplaner inom Söderköpings innerstad (Kulörprogram för miljöregelområdet). Källa: Winell & Jern arkitekter.

Tomtindelning, 0582K-369, lagakraft 1924-08-09.

Gällande för Norrtull 2, 13, 16, 18, 21, 22, 23, 24 och 25. Tomtindelningen är en planbestämmelse som säger hur fastigheterna inom planområdet ska vara utformade och är numera att betrakta som en fastighetsindelningsbestämmelse. I samband med att gällande plan upphör att gälla, upphör även tomtindelningsbestämmelser att gälla inom planområdet, d.v.s. Norrtull 13. Tomtindelningen fortsätter att gälla för övriga berörda fastigheter.

Tomtindelning, 0582K-662

Gällande för Norrtull 19 och 20. Tomtindelningen är en planbestämmelse som säger hur fastigheterna inom planområdet ska vara utformade och är numera att betrakta som en fastighetsindelningsbestämmelse. I samband med att gällande plan upphör att gälla, upphör även tomtindelningsbestämmelser att gälla inom planområdet, d.v.s. Norrtull 19. Tomtindelningen fortsätter att gälla för Norrtull 20.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram för området har inte upprättats.

Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Stadsmiljöplan – Söderköpings innerstad, antagen av kommunfullmäktige 28 november 1985, uppdaterad 2009.

Planförslaget bedöms inte strida mot stadsmiljöplanen eller övriga kommunala riktlinjer eller styrdokument.



Nationella intressen och mål

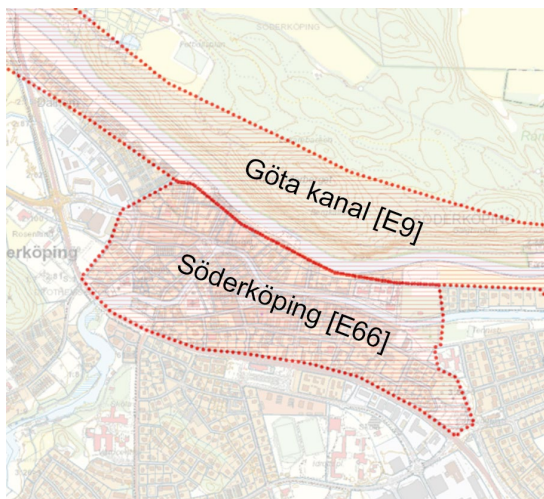
Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård – Söderköping [E66].

Motivering: Småstad belägen vid en uppgrundad havsvik och betydelsefull vattenled, som i planmönster, dominerade kyrkobyggnader och bebyggelsekaraktär ger en bild av en av hög- och senmedeltidens viktigaste städer.

Uttryck för riksintresset: Det i stort sett oförändrade medeltida gatunätet, den äldre tomtstrukturen, kyrkorna och deras dominerande roll i stadsbilden samt medeltida profanbyggnader, källare och andra lämningar. Den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse med gårdar och ekonomibyggnader. Stadens siluett och kontakten med vattnet, Ramunderberget och det omgivande landskapet.

I närheten av planområdet finns även riksintresse för Göta kanal [E9].



Figur 13 Riksintressen för kulturmiljö inom centrala delar av Söderköping stad.
Källa: Söderköpings kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte innebär en påtaglig skada för riksintresset då den inte bedöms påverka värdebärande delar av riksintresset som stadens siluett.

Planområdet ligger i utkanten av riksintresset och tidig bebyggelse har sedan tidigare rivits och präglats främst av bebyggelse från 1900-talets andra hälft. Kulturvärde för den gamla brandstationen inom Norrtull 13 bedöms inte vara värdebärande för riksintresset för kulturmiljövård [E66] och ett genomförande av planförslaget antas därmed inte att påverka riksintresset negativt.

Nationella och regionala miljömål

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

God bebyggd miljö handlar om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och



utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

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

Giftfri miljö handlar om att skydda människor, djur och växter från spridning av farliga ämnen.

Länsstyrelsen i Östergötland arbetar kontinuerligt med att följa upp de nationella miljömålen. Det innebär uppgifter inom hela miljömålsuppdraget, såväl uppföljning som mål och åtgärdsarbetet.

Den senaste årliga uppföljningen av miljöarbetet i länet visar att det inom urbana miljöer märks tilltagande målkonflikter, där förtätning leder till ökad utsatthet för buller, avgaser och miljögifter. I städer och tätorter är det vägtrafikens utsläpp som skapar problem. Bland åtgärderna lyfter länsstyrelsen betydelsen av transporteffektiv samhällsplanering och klimatlivet som viktiga. Åtgärder sker även för att främja gestaltning och god livsmiljö.

Mark och vatten

Natur och vegetation

Området är i nuläget bebyggt med tillhörande gräsmattor. Längs med Järnvägspromenaden finns träd av arten lind. Planområdet eller dess omedelbara närområde ingår inte i det kommunala naturvårdsprogrammet.

För planförslaget har kommunekolog i Söderköpings kommun gjort en initial naturvärdesbedömning. Bedömning från kommunekologen är området hyser relativt låga naturvärden. Längs med Järnvägspromenaden finns en trädallé av arten lind och naturvärdet för denna allé bedöms som högt. Alléen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB och eventuella dispenser beviljas av Länsstyrelsen i Östergötland.

En särskild inventering av allén längs med Järnvägspromenaden har genomförts av Calluna (2023). Det framkommer att allén har ett stort värde ur ett landskapsekologiskt perspektiv då olika typer av organismer är knutna till äldre ädellövträd. Träden bedöms ha en ålder på 100-120 år och fyra av 9 träden har håligheter.

I dessa håligheter finns det bland annat intressanta insekter, som matt blombagge vilket är rödlistat som Nära hotad (NT). Sannolikheten för förekomsten av fladdermös är mindre trolig med kan inte helt uteslutas. Den främsta orsaken till att förekomst är mindre trolig är att hela trädraden är upplyst, dels av gatubelysning, dels av fasadbelysning på den närbelägna förskolan. Känsligheten mot ljus varierar mellan de olika fladdermusarterna. Slutligen noterades häckande svartvit flugsnappare i en holk i träd nummer 1, det vill säga trädet som växer på en privat tomt, och som inte ingick i denna inventering. Svartvit flugsnappare är rödlistad som Nära hotad (NT).

För bebyggelse i anslutning till allén rekommenderar Calluna sammanfattningsvis:



- Träden bör skyddas mot negativ påverkan i stå stor utsträckning som möjligt, till exempel genom att freda området inom droppzonen, och helst ytterligare några meter ut. På så sätt förlängs trädens livslängd och även livsmiljöerna för en mängd arter knutna till gamla ädellövträd.
- Man kan inte säkert avfärda förekomster av fladdermöss i trädraden, även om sannolikheten inte är så stor. Det som främst talar mot till exempel födosöksplatser, yngelkolonier eller dagvisten under sommaren, är att trädraden är upplyst av gatlampor, och att det även finns fasadbelysning på det närbelägna daghemmet. Som beskrivits ovan reagerar de flesta fladdermusarterna avvisande till ljus, medan enstaka arter kan dra fördel av den rikare insektsförekomsten kring gatlampor.
- Belysning bör anpassas så att den har en minimal ekologisk påverkan på fladdermöss och insekter. Detta kan uppnås genom rätt typ av ljus, rätt typ av armaturer och att undvika konstant upplysning under fladdermössens huvudsakliga aktivitetsperiod.
- Det är också viktigt att ha en större helhetssyn kring insekter, fladdermöss och andra nattaktiva insekter i stadsmiljöer. Det kan vara värdefullt att byta till bättre anpassad belysning i särskilt värdefulla miljöer (grönstråk) och att inte belysa vattenytor.
- Slutligen bör stora träd ses som en resurs i stadsmiljöer. De erbjuder skugga och svalka under de varmaste sommardagarna (vilket kan bli än mer aktuellt inom en nära framtid då vi enligt forskarna står inför ett varmare klimat), även trädens transpiration bidrar till att sänka lufttemperaturen, de minskar buller, de fångar effektivt upp partiklar och de har förmåga att suga upp vatten vid skyfall.

Ekosystemtjänster

Detaljplaneområdet ligger inom värdetrakter för gräsmark, värdekärnor för ädellöv och värdenätverk för limniska arter, tall och triviallöv.

Värdetrakter syftar till att binda samma värdenätverk (som i sin tur består av flertalet värdekärnor), detta i syfte att binda samman viktiga livsmiljöer som ger förutsättningar för god spridning och överlevnad för djur- och växtlivet i omgivningen. Genom att det finns en allé inom planområdet som avses finnas kvar bibehålls grön infrastruktur och ekosystemtjänster inom planområdet.

Markförutsättningar

Geoteknik och stabilitet

En geoteknisk utredning har genomförts för att klarlägga de geotekniska förhållandena inom planområdet. Området består främst av glacial finlera med ett uppskattat jorddjup över 50 meter enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). I utredningen framkommer det att:

- Fyllning av silt, lera, grus och humusjord förekommer ned till cirka 0,5–1 meter under markytan. Under fyllningen fortsätter siltig lera ned till cirka 2 meter under markytan vilken övergår till lerig



gyttja/gyttjig lera som förekommer ned till cirka 8–10 meter under markytan. Jordprover är ej upptagna djupare än 8 meter dock tolkas lera fortsätta ned till cirka 30–35 meter under markytan. Leran kan även fortsättningsvis ha innehåll av gyttja men även silt och sand på större djup.

- Inom undersökningsområdet har stora jorddjup påträffats (>30 meter) och någon exakt pålstoppsnivå har ej kunnat fastställas.
- Övergripande stabilitetsutredningar visar att planområdet inte ingår inom riskområde för skred och ras och på grund av avståndet till Storån som är cirka 150 meter bedöms det ej finnas risk ur stabilitetssynpunkt med dagens marknivåer. Inom undersökningsområdet förekommer lerjordar med extremt låg till låg relativ hållfasthet. Lokala stabilitetsrisker kan skapas i samband med schaktarbeten eller fyllningsarbeten vilket ska beaktas innan arbete utförs.
- Grundvattennivåer inom området tolkas förekomma mellan cirka 0,5–2 meter under markytan.

Förorenad mark

För detaljplanen har en miljöteknisk markundersökningen genomförts då det inom planområdet finns en brandstation som är tagen ur bruk och ett behov fanns därmed att undersöka föroreningshalter i omgivningen.

Genomförd undersökning har visat på att det generellt förekommer halter av metaller över aktuell riktvärdesnivå (KM) i fyllnadsmassor inom området. Kvicksilver förekommer i ett flertal punkter, bland annat inom förskolans verksamhetsområde. I och med att beräknade medianhalter i jord inte överskrider PSRV KM bedöms det inte föreligga oacceptabla risker förknippade med påträffade kvicksilverhalter. Bedömningen gäller både för nuvarande och planerad markanvändning.

Genomförda undersökningar har visat att det även förekommer bly i halter över envägskoncentrationer avseende intag av jord. Medianhalten av bly inom området är dock klart under riktvärdesnivån avseende KM, varför det inte bedöms föreligga oacceptabla risker inom aktuellt undersökningsområde. I och med att både maxhalter och medianhalter överskrider envägskoncentrationen avseende intag av växter rekommenderas dock att eventuell odling inom det aktuella området utförs i tillförd matjord, exempelvis i odlingslådor.

Den petroleumförorening som har påträffats inom den nuvarande parkeringsytan bedöms även behöva avgränsas. Detta för att säkrare utreda om det är en förorening inom befintlig fastighet eller om det är ett resultat av spridning från närliggande områden. Vidare bedöms den PFAS-halt som har noterats i jord och grundvatten behöva utredas vidare, för att säkerställa att det inte föreligger risker förknippat med exponering och/eller spridning.

Genomförd riskbedömning bygger på nuvarande och kommande markanvändning, men gäller ej för eventuella schaktningsarbeten. I samband med schaktarbeten ökar exponeringsrisken för befintliga



föroreningar, genom att damning eller ökad förångning kan förekomma. I samband med schaktningsarbeten rekommenderas att en projektspecifik arbetsmiljöberedning tas fram. I samband med större markarbeten bedöms även en bedömning av hantering av eventuella överskottsmassor upprättas.

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Att de ämnen och halter som påvisats inom fastigheten utgör skada eller olägenhet för människors hälsa där den ligger bedöms inte som sannolikt, dock rekommenderas att rapporten delges tillsynsmyndigheten.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en sanering påbörjas. En fördjupad markteknisk markundersökning krävs för att bedöma hur omfattande sanering som behövs.

En kompletterande markmiljöteknisk markundersökning för att vidare utreda föroreningshalterna är pågående och kompletteras till bedömning om detaljplanen efter granskningstillfället.



Figur 14 Provtagningspunkter. Källa: Miljöteknisk markundersökning, Tyréns Sverige AB.

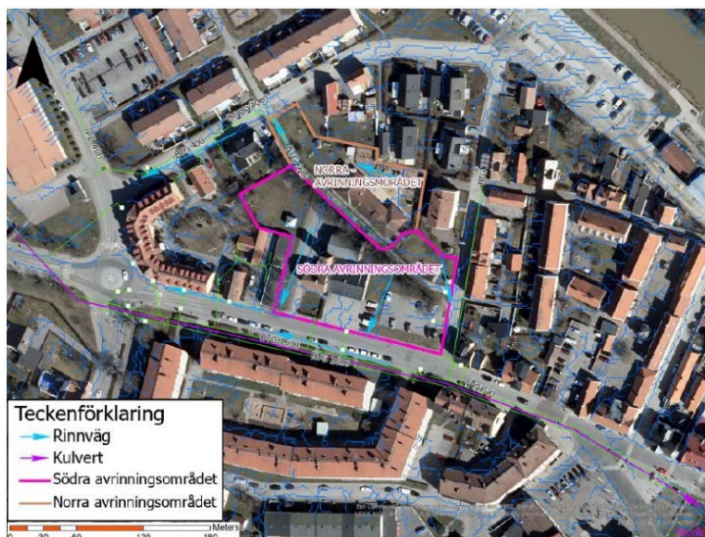
Dagvatten

Enligt Söderköping kommuns VA-policy ska dagvatten som uppstår på kvartersmark i första hand tas omhand inom kvartersmark. När det i undantagsfall krävs används fördröjning på allmän plan och avledning i ledningsnätet. Dagvattnet ska även reduceras, fördröjas, renas och regleras så att belastningen på recipienter och ledningsnätet begränsas.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram för planärendet framkommer det att vid stora skyfall så klarar inte dagvattennätet av att hantera allt dagvatten vilket leder till avrinning via markytan. Den största



delen av dagvattnet som hamnar inom planområdet och inte tas upp av ledningsnätet vid extrema skyfall kommer rinna söder ut på Ågatan och sen västerut till Lillån. Det regn som kommer i nordvästra delen av planområdet rinner ut på Bergsvägen och sen sydväst till Lillån. När dagvattnet når Lillån rinner det sen i en kulvert tillbaka österut under Ågatan och ut i Storån.



*Figur 15
Rinnvägarna inom
planområdet.
Källa:
Dagvattenutredning
© Scalgo &
ortofoto taget 2019
är hämtat från
Lantmäteriet via
Scalgo, Tyréns
Sverige AB.*

Översvämning och skyfall

Översvämningsrisken har studerats för området där det framgår att nordöstra delen av planområdet riskerar att få stående vatten på upp till 1 – 2 decimeter på djupaste stället vid ett 100-årsregn. Det finns 2 områden öster om planområdet där det finns risk att en större mängd vatten samlas. Där beräknas vattendjup på flera decimeter kunna uppstå men det berör inte planområdet.

Efter observationer från platsbesöket så bedöms det att vattensamlingen, söder om byggnaden med adress Breda gränd 3, inte kommer uppstå utan mer troligen kommer vattnet rinna längs vägen och ansamlas på Ågatan.



*Figur 16 Ytor som
riskeras att
översvämmas vid ett
100-årsregn. Källa:
Dagvattenutredning
© Scalgo &
ortofoto taget 2019
är hämtat från
Lantmäteriet via
Scalgo, Tyréns
Sverige AB.*

**Dricksvatten och avlopp**

Området omfattas av Söderköpings kommuns verksamhetsområde. Befintlig byggnation i området är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Bedömning från VA-kontoret är att det finns kapacitet för tillkommande bostäder.

Miljökvalitetsnormer vatten

Grundvattenförekomsten som sträcker sig under hela planområdet har id-beteckning WA11284955 enligt VISS. Grundvattnet har idag en god kemisk och kvantitativ status (VISS). Förekomsten av grundvattnet är kopplat till dricksvattenförsörjning. Över grundvattenförekomsten i stora delar av planområdet så finns ett lager med postglaciallera som gör att infiltrationen ner till grundvattnet är lågt (SGU).

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Storån (id-beteckning WA48538201 enligt VISS). Den har idag en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Övergödning och morfologiska förändringar påverkar den ekologiska statusen. Klassningen ej god kemisk status beror på att halterna av bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar är för stora. Den största anledningen till de höga halterna beror på atmosfärisk deposition och problemet gäller i stort sett alla svenska vattendrag och bedöms ha en sådan omfattning att det idag saknas teknisk förutsättning för att åtgärda (VISS).

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för vatten både för grundvatten och dagvatten inte kommer att försämrats till följd av planförslaget.

Miljöförhållanden, risk och säkerhet**Ljudmiljö och buller**

För planförslaget har en trafikbullerutredning genomförts. Utredningen visar att området är utsatt från buller främst från Ågatan, Bergsvägen, Norrköpingsvägen samt Breda gränd. E22:an passerar cirka 300 meter från planområdet, dock planerar Trafikverket en ny sträckning väster om staden.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.



Figur 17 Vänsterbild; ekvivalent ljudnivå. Högerbild; maximal ljudnivå. Källa: WSP Trafikbullerutredning

Beräkningar från utredningen visar att riktvärden enligt Förordning (2015:216) (med ändring SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan innehållas för planerad bostadsbebyggelse inom planområdet. Det finns förutsättningar för att fritt planera bostäder inom föreslagna byggnadsutformning.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Miljö kvalitetsnormer för buller bedöms inte riskeras att överskridas.

Luftkvalitet

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte riskeras att överskridas.

Farligt gods

Befintligt vägnätverk invid planområdet utgör inte en led för farligt gods och utgör därmed inte en risk för människors hälsa och säkerhet. Planförslaget bedöms inte förändra den bedömningen.

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.

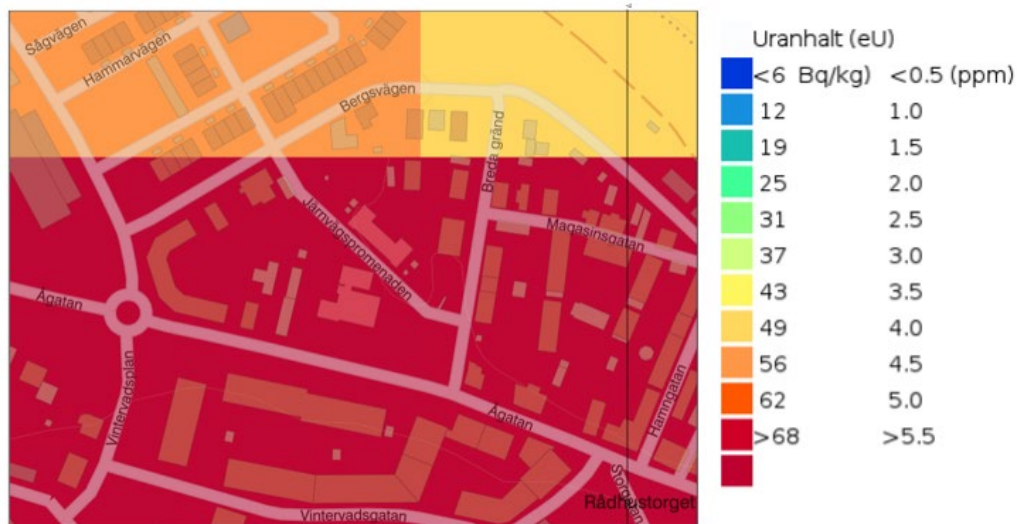
Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls vilket medför att kontrollplanen i flertalet fall har kontrollpunkter för förebyggande radonatgärder. Att redan i ett tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt.



SGU:s kartläggning av gammastrålning från uran visar höga nivåer i området. I kombination med de täta markerna bedöms området ha en hög risk avseende radoninnehåll i marken.

För förskolan Snigeln finns det sedan tidigare protokoll på radonmätningar där mätningarna 2018 låg på $<30 \text{ Bq/m}^2$.

Rekommendationen är att mätning av radon i bostäder ska ske minst vart tionde år, efter ombyggnation inomhus eller åtgärder av ventilation.



Figur 18 Kartering av gammastrålning uran, även känt som radon. Källa: SGU:s karttjänst 2022-02-03

Gestaltning och kulturvården

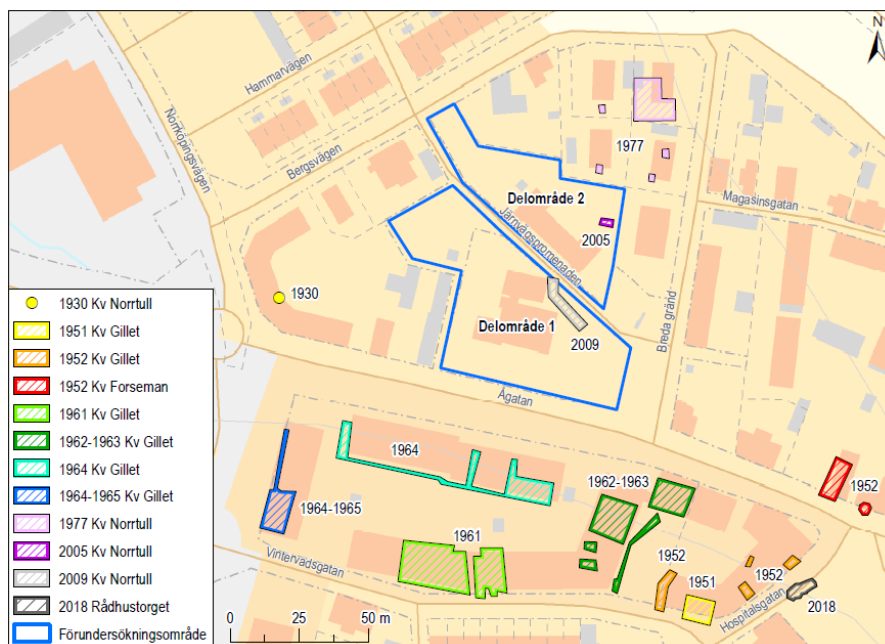
Fornlämningar och kulturminnen

Planområdet omfattas av L2010:3508 Stadslager, fornlämning RAÄ-nummer Söderköping 14:1, vilket är ett medeltida kulturlager från att staden grundades på 1200-talet. För närområdet har det skett ett flertal arkeologiska utredningar över tid. Utbredning av dessa går att se i figur 19.

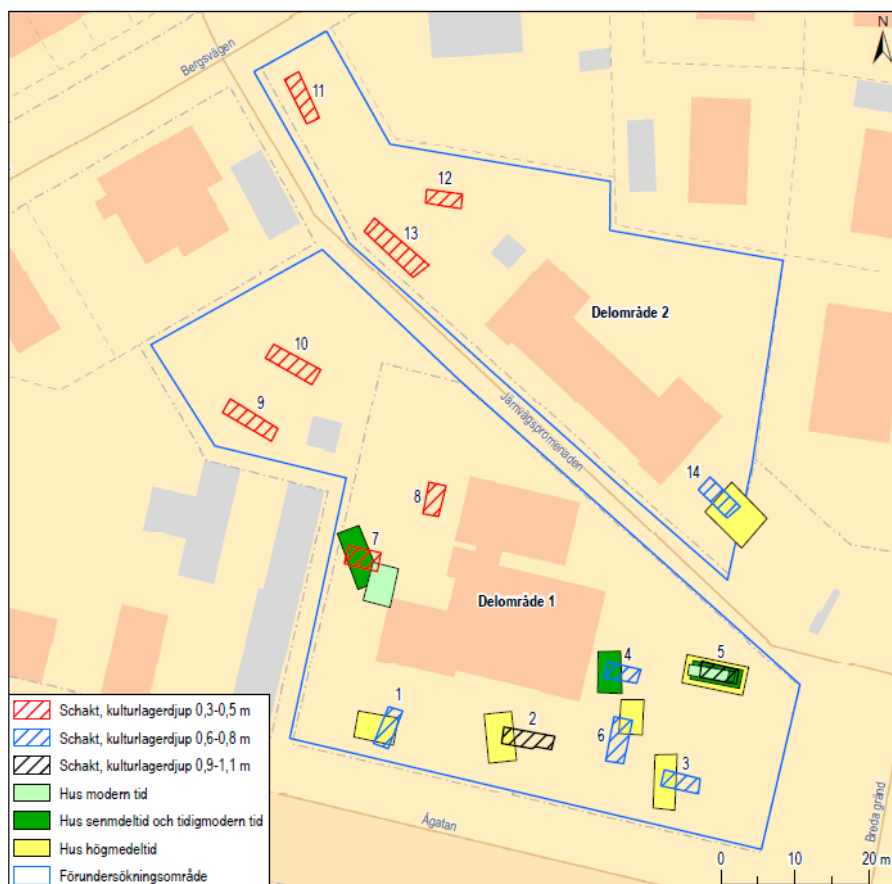
På grund av det medeltida kulturlagret har en arkeologisk förundersökning (etapp 1 och 2) genomförts. Undersökningen genomfördes av Arkeologikonsult under 2020 (rapport 2020:3383, Medeltida gränder och byggnader i Söderköping). Utbredningen av undersökningsområdet går att se i figur 20 tillsammans med de fynd som påträffades under schaktarbetet.

Sammanfattningsvis visar undersökningen att det finns lämningar inom hela planområdet. I undersökningsområdets södra delar finns det spår av det äldsta ianspråktagandet för bebyggelse av mark. I den östra delen av undersökningsområdet är kulturlagertillväxten mäktigast med fyndmaterial som visar aktivitet så tidigt som i mitten av 1200-talet.

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.



Figur 19 Tidigare undersökningar i närområdet. Källa: Jan Kockum, Medeltida gränder och byggnader i Söderköping, Arkeologikonsult.



Figur 20 Undersökningsområde med kulturlagerdjup för respektive schakt samt påträffade bebyggelsepå. Källa: Jan Kockum, Medeltida gränder och byggnader i Söderköping, Arkeologikonsult.



Bebyggelsestruktur

Planområdet är i anslutning till ett av huvudstråken i Söderköping tätort – Ågatan. Ågatan har haft och har en viktig roll i Söderköping som infart in till centrum. Majoriteten av bebyggelsestrukturen längs med Ågatan är hus i fastighetsgräns för att skapa ett slutet gaturum. Gaturummet öppnar sig mot torgmiljöer och Storån. Placering av gamla brandstationen inom Norrtull 13 är ett avbrott från den rådande strukturen.



Figur 21 Bebyggelsestruktur längs med Ågatan. Källa: Ortofoto från Söderköpings kommun (2023-01-12).

Längs med Ågatan finns det en blandning av villor och flerbostadshus men även verksamhetslokaler och äldre hotellverksamhet. Vid Rådhusorget finns även mer officiella byggnader som Söderköpings tidigare rådhus. Det finns även en variation i byggnadshöjder längs med Ågatan som gör att det inte finns någon enhetlig volym att ta fasta vid. Sadeltak är generellt det som är gemensamt med bebyggelsen i området, vilket är positivt om det införlivas i ny kompletterande bebyggelse.



Figur 22. Rådhusorget, foto från Google maps hämtad 2023-03-30

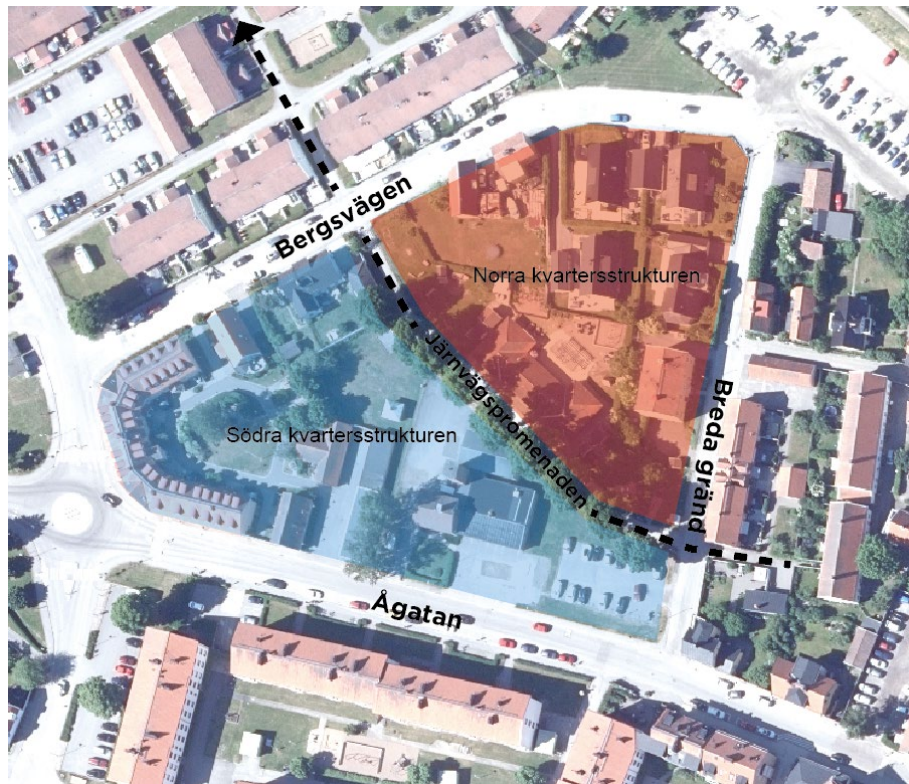


Figur 23 Rådhusorget, foto från Google maps hämtad 2023-03-30



Planområdet ligger inom kvarteret Norrtull som avgränsas av Ågatan, Bergsvägen och Breda gränd. Genom kvarteret går även Järnvägspromenaden som skapar ett allmänt gångstråk och förbinder kvarteret med resterande staden.

Järnvägspromenaden och den lind-allé som går längs med promenaden är en tydlig skiljedelare inom kvarteret Norrtull och skapar en nordlig och en sydlig del.



Figur 24 Ortofoto 2021 med kvartersstruktur. Källa: Söderköpings kommun

Inom den norra delen är det främst villabebyggelse, och något enstaka flerbostadshus, i en till två våningar. Tomterna är generellt små och bebyggelsen är tät. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ny bebyggelse inom Norrtull 19 bör vara matcha villa-bebyggelsen i form av höjdsättning som är maximalt 2 våningar. På grund av fastighetens form och storlek finns det få placeringar av ny bebyggelse som är möjlig, men det är viktigt med hänsynsavstånd till grannfastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ny bebyggelse inom Norrtull 13 kan placeras nära gatan för att skapa ett slutet gaturum som leder trafikanter in mot Rådhusorget och vidare längs Ågatan. Detta bedöms som passade både utifrån kvartersstrukturen inom Norrtull och strukturen vid Ågatan.

Söder om Ågatan finns ett flerbostadshus från 1960-talet som är cirka 3,5 våningar och är en relativt hög byggnad i Söderköping. Byggnadens



placering avskärmar kvarterets innergård från den publika Ågatan. Den breda förgårdsmarken² gör även att Ågatans gaturum upplevs som bred.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att denna kvalitén inte skulle påverkas negativt av ny placeringsbestämmelse inom Norrtull 13 som planförslaget medger. Bedömningen är att förändringen blir positiv då det knyter an till övrig placering längs med Ågatan.



Figur 25 Ågatan med vy av G:a Brandstationen och flerbostadshus. Lind-allén finns till höger i bilden. Källa: Google maps hämtad 2023-03-30

Allén inom kvarteret Norrtull visar även att det finns höjder inom kvarteret och den avskärmning som träden ger mot norra delen av kvarteret. Då det krävs ett skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och allén är det lämpligt att ha placeringsbestämmelse som medger att ny byggnad placeras vid Ågatan. Träden i sig bidrar även till att minska insyn till villa-bebyggelsen i norr då de agerar som en grön barriär.

Bebyggelse inom planområdet

En kulturmiljöutredning har genomförts för planarbetet. I kulturmiljöutredningen framgår det att Norrtullområdet utgjorde en del av den medeltida stadskärnan i Söderköping. Dock var bebyggelsen glesare i Norrtullområdet som då var stadskärnans periferi.

Närområdet generellt är heterogent med bebyggelse från olika tidsepoker. I nuläget präglas Norrtull främst av bebyggelse från 1900-talets andra hälft. På den norra delen av planområdet ligger en enplansbyggnad för förskoleverksamhet från 1980-talet.



Figur 26 Förskolorna inom Norrtull 19. Källa: Emilia Borgarello, 2021-04-21

² Förgårdsmark är mark som kan ordnas mot gatan närmast en byggnads fasad. Den fungerar som en övergångszon mellan byggnad och den allmänna gatan. Förgårdsmark är privatägd.



I planområdets södra del ligger den gamla brandstationen, en senfunktionalistisk byggnad med kulturvärden samt en komplementbyggnad. Byggnaden ritades av stadsingenjör Georg Friberg och uppfördes 1956 med en senare tillbyggd vagnhall på 1980-talet. Huvudbyggnaden är i två våningar under ett tegelklätt sadeltak. Fasaderna över sockeln är murade i rött håltegel i munkförband med något indragna enkla fogar.

Öster om huvudbyggnaden ligger vagnhallen vilken är en motbyggd envånings flygel. Vagnhallen har en fasad mot söder med fyra portar mellan pelare i tegel.

Brandstationen utgör ett landmärke och ingår i den bebyggelsemiljö man upplever när man rör sig mellan E22 och stadskärnan. Byggnaden är även väl synlig i gatulivet från Rådhusorget.

Den gamla brandstationen finns beskriven i samrådsversionen av tillägg till översiktsplan Kulturmiljöplan. I samrådsversionen står det att brandstationen har ett högt kulturhistoriskt värde genom sin ursprungliga karaktär och välbevarade detaljer. Vissa sentida förändringar och tillägg av detaljer har dock tillkommit.

Bedömningen från utredningen är att brandstationen ligger i ett gränsland för att vara bebyggelse som bör bevaras enligt PBL 9 Kap 34 § men belyser inte särskilt de utpekade värden för särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL i ett större perspektiv. På nationell nivå finns betydligt mer kulturhistoriskt värdefulla brandstationsbyggnader. Värdet minskar även då byggnaden både interiört och exteriört är förändrad och den utgör inte en komplett helhetsmiljö. Utöver det framkommer det att slangtornet har stora stomskador. Utan slangtornet tappar brandstationen som helhet en stor del av sin identitet och bevarande av övriga byggnader ter sig tämligen ointressant.



Figur 27 Gamla Brandstationen från Ågatan Källa: Emilia Borgarello, 2021-04-21



Figur 28 Gamla Brandstationen från Järnvägspromenaden. Slangtornet skymtas bakom trädet. Till höger i bilden visas komplementbyggnaden som står inom parkmarken. Källa: Emilia Borgarello 2021-04-21

Alternativa bebyggelseförslag

Efter samrådet som genomfördes under hösten 2022 har ett fördjupat arbete med att analysera bebyggelseförslaget genomförts för att utreda vad som är ett lämpligt komplement till stadsmiljön.

Alternativ 1

Under samrådet föreslogs höjdbestämmelser om nockhöjd på 22 meter för Norrtull 13 respektive 10 meter på Norrtull 19. Skisser togs fram för att illustrera hur bebyggelsen skulle kunna se ut utifrån de planbestämmelser som föreslogs.



VY FRÅN SYD-VÄST



VY FRÅN SYD-ÖST



VY FRÅN NORD-ÖST



VY FRÅN NORD-VÄST

Figur 29 Illustration av föreslagen ny bebyggelse från samrådet. Källa: Winell & Jern arkitekter



3D-modell av samrådsförslagets höjdbestämmelser togs därefter fram för att illustrera hur denna höjd skulle bli i stadssiluetten.



FOTOMONTAGE - ALT 1



FOTOMONTAGE - ALT 1

Figur 29 Alternativ 1 i 3D fotomontage. Källa: Winell & Jern Arkitekter

Utifrån ett nulägesperspektiv i figur 30 visar ovanstående skisser i figur 29 att det blir en förskjutning i skala mellan befintlig bebyggelse vid Ågatan och föreslagen ny bebyggelse. Speciellt i perspektivet från Rådhusstorget som ligger öst om planområdet.

Skisserna visar dock att placeringen med byggnad i fastighetsgräns bedöms som lämplig utifrån omkringliggande bebyggelses placering.

Figur 31 och 32 visar hur den nya höjdsättningen skulle uppfattas från Göta Kanal.



Figur 30 Befintlig ny från Rådhusstorget. Källa: Google maps hämtad 2023-06-01.



FOTOMONTAGE - ALT 1

Figur 31 Alternativ 1 i 3D fotomontage.
Källa: Winell & Jern Arkitekter

**BILD UR MODELL (ALT1)**

Figur 32 Alternativ 1 i 3D fotomontage. Källa Winell & Jern Arkitekter

Perspektivet från Hammarvägen visar att bebyggelsen inom Norrtull 19 ansluter till den övriga norra bebyggelsen inom kvarteret på ett lämpligt sätt (figur 33). Höjdsättningen är förenlig med vad som är rådande inom den norra delen av kvarteret. Någon ytterligare analys av höjdbestämmelse inom denna del av planområdet har därmed inte genomförts.

Utifrån alternativ 1 har två ytterligare förslagsalternativ tagits fram.

Alternativ 2

I alternativ 2 har hela byggnadsvolymen sänkts med en våning men har utformningsmässigt samma gestaltningsidé. Det vill säga genomgående samma höjder för hela byggnadsvolymen, med en sänkning i mitten av kroppsvolymen.

**FOTOMONTAGE - ALT 1**

Figur 33 Alternativ 1 i 3D fotomontage. Källa: Winell & Jern



FOTOMONTAGE - ALT 2 (sänkt)



FOTOMONTAGE - ALT 2 (sänkt)

*Figur 34 Alternativ 2 i 3D fotomontage. Källa: Winell & Jern Arkitekter***Alternativ 3**

Vid en ytterligare genomarbetning av bebyggelseförslaget har ett så kallat "tripp-trapp-trull"-förslag presenterats. Det innebär att det blir en lägre volym från Rådhus-perspektivet och blir en mjukare upptrappning i höjd från tvåvåningshuset som ligger närmast planområdet vid korsningen Breda gränd – Ågatan.

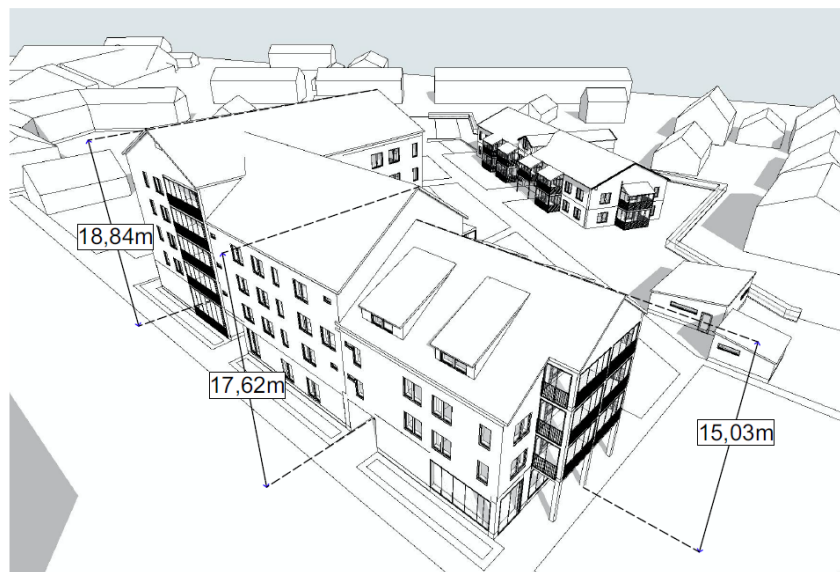


FOTOMONTAGE - ALT 3



FOTOMONTAGE - ALT 3

Figur 35 Alternativ 3 i 3D fotomontage. Källa: Winell & Jern Arkitekter



Figur 36 Illustration avnockhöjder. Källa: Winell & Jern Arkitekter

Sammanvägd bedömning

För att göra en samlad bedömning över en lämplig exploatering på området finns det några parametrar som blir viktiga att ta hänsyn till:

- Kulturmiljö
- Bostadsbehov
- Genomförandekostnader
- Tomtyta/friyta

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och några av de värdebärande delarna är småskalighet och stadens siluett. Underordning kan göras på ett flertal sätt. I detaljplaneförslaget finns det därmed planbestämmelser om färgsättning för fasader samt bestämmelser om material och vinkel för tak för att undvika avvikande material och färgsättning.

Inom de föreslagna ytorna för kvartersmark inom planområdet finns det begränsningarna i hur ny bebyggelse föreslås placeras. Dels finns det en allé som behöver ett skyddsavstånd (för att hindra att ny bebyggelse kommer för nära) men kvartersmarken har även oregelbundna former som skapar placeringsbegränsningar. Inom Norrtull 19 till exempel finns det inte många valmöjligheter i placering om ett avstånd på 4 meter från huvudbyggnader ska hållas från fastighetsgräns. Gårdsytorna ska även fylla flera funktioner som parkering, dagvattenlösningar och bland annat uteplatser för boende, cykelparkering med mera för att möjliggöra friyta inom fastigheterna.

Planområdet ligger inom L2010:3508 Stadslager, fornlämning RAÄ-nummer Söderköping 14:1, vilket innebär att i princip allt markarbete behöver tillstånd från Länsstyrelsen i Östergötland. Enligt den arkeologiska utredningen som genomförts för planarbetet har det påvisats fornlämningar som vid ett genomförande kommer behöva få en slutundersökning.



Marken är även förorenad i och med att det varit en brandstation inom Norrtull 13 och kommer behöva saneras inför en bostadsbebyggelse. Saneringen behöver troligen koordineras med schaktövervakning på grund av fornlämningarna.

Utöver det så finns det djupa lerlager och all ny bebyggelse behöver pålas. Enligt den geotekniska utredningen har Tyréns inte kunnat påvisa något pålningsstopp och kohesionspålar rekommenderas. Kostnaderna för pålningsarbetet behövs som kostnadskrävande.

Sammanlagt innebär markförhållandena med djupa lerlager, fornlämningar och förorenad mark att genomförandekostnaderna kommer bli dyra och det behöver finnas en ekonomisk bärighet i exploateringsgraden för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För detaljplanen har 3 olika bebyggelseförslag analyserats som alla bedöms bära sig ekonomisk och samtidigt erbjuda gårdsytor inom kvartersmarken som kan vara kvalitativa. Frågan blir därmed vilken av de 3 förslagen som är lämplig utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Alternativ 1 har efter kompletterande utredningar inte bedömts som lämplig och mellan alternativ 2 och 3 gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att alternativ 3 är mest lämplig i stadsmiljön.

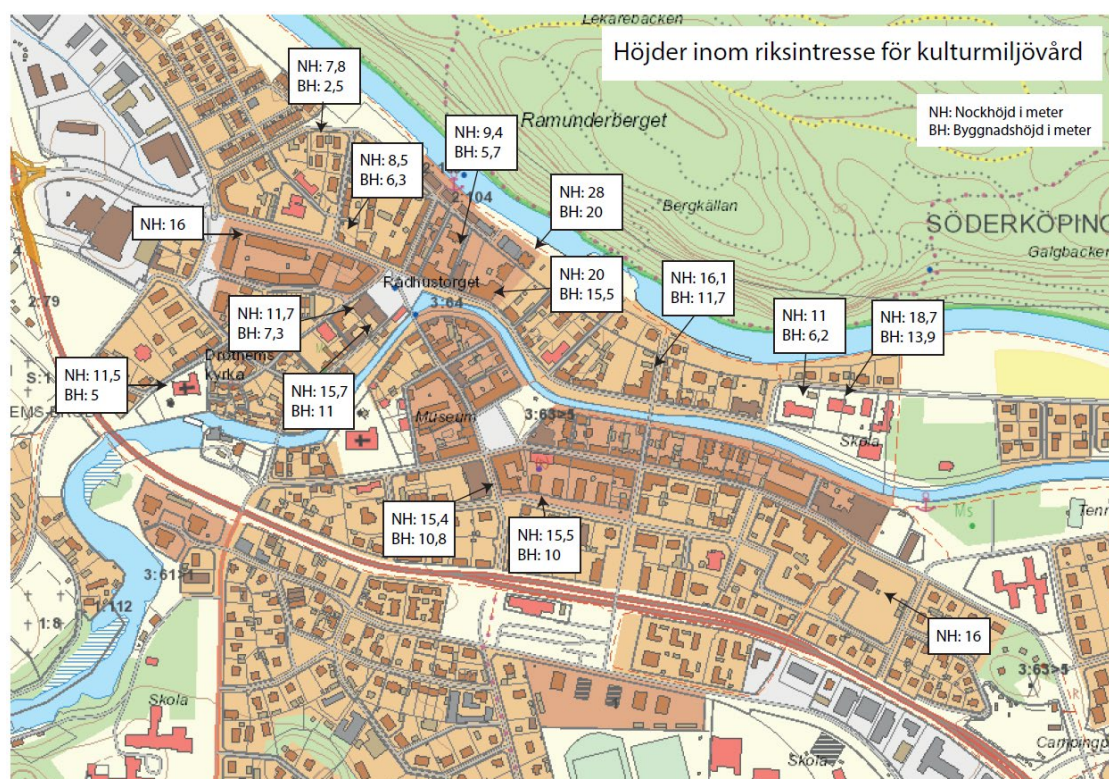
Genom att studera bebyggelsehöjder inom riksintresset i Söderköping går det att se att det finns en variation i höjder. En variation i höjdsättning inom området är förenligt med den variation i höjdsättning som i övrigt finns längs med Ågatan som går att se i figur 22 och 23. Variationen i höjd tillsammans med uppbruten färgsättning delar även upp byggnadsvolymen visuellt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har studerat bygglovshandlingar för att identifieranock- och byggnadshöjder³. Utifrån de bebyggelsehöjder som finns inom riksintresset för kulturmiljövård avviker inte planförslaget markant från de höjder som är gällande, se figur 37. Planförslagets höjder bedöms inte betydligt påverka stadens siluett eller de dominerade kyrkobyggnaderna.

Enligt riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 - 2026 framgår det att Söderköpings behöver ha fler bostäder för att bland annat kunna bli fler invånare och skapa rörlighet på bostadsmarknaden. Planförslaget bedöms bidra till att uppnå behoven som identifierats i riktlinjer för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjning ses även som ett allmänviktigt behov.

Utifrån planområdets förutsättningar är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att alternativ 3 uppfyller de krav som ställs på ny byggnation inom riksintresset för kulturmiljövård samtidigt som planförslaget bedöms genomförbart. Planförslaget bedöms förenlig med gällande översiktsplan.

³ Nock- och byggnadshöjder har i de flesta fall inte blivit inmätta och det kan därmed finnas en diskrepans i hur måtten är vid exakt inmätning. Totalhöjden anges inte vilket innebär att till exempel skorstenar, torn m.m. inte finns med i redovisningen.



Figur 37 Höjder inom riksintresset för kulturmiljövård. Källa: Söderköpings kommun, 2023-06-26

Gator och trafik

Kvarteret Norrtull ligger inom Söderköpings tätort med god framkomlighet och i närhet av kollektivtrafik. Planområdet avgränsas till stor del av befintlig väginfrastruktur. Söder om Norrtull 13 (Gamla brandstationen) finns Ågatan vilket förbinder både gamla och nya sträckningen av E22:an med stadskärnan i Söderköpings tätort. Ågatan är planområdets huvudsakliga angöring.

Väster och öster om planområdet finns Bergsvägen och Breda gränd som förbinder området till Göta kanal. Inom planområdet ligger Järnvägs promenaden. Planförslaget innebär inga förändringar i infrastrukturen.

Den allmänna parkeringen Breda Gränd ligger vid G:a Brandstationen och kommer att övergå till privat kvartersmark. Andra allmänna parkeringsplatser finns närmast vid parkeringsplatsen Kanalparkerings, cirka 130 meter från planområdet och Fiskartorget, cirka 100 meter från planområdet.

En trafikbullerutredning genomförts som prognostiserar vägtrafik fram till år 2040. Antal fordon beräknas vara max 3000 på Ågatan till detta årtal. För mer information hänvisas till Trafikbullerutredning.

Väg	ADT 2040 (antal fordon)	Hastighet
E22, norr om Ågatan	18 700	60/50



E22, söder om Ågatan	21 800	50
Ågatan	3 000	30
Norrköpingsvägen	1 240	30
Bergsvägen	880	30
Breda gränd	350	30

Tabell 1 Trafikinformation för vägtrafik, prognosår 2040. Källa: Trafikbullerutredning, WSP Environmental Sverige

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns utbyggt sedan tidigare. Se kapitlet *Teknisk försörjning* i genomförandebeskrivningen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Offentlig service och kommersiell service

I gällande detaljplanen (05-SÖD-525) är marken inom planområdet planlagt som *Allmänt område*. Med allmänt området avses att marken/byggnaderna ska tjäna ändamål som tillkommer kommunen att tillgodose. Det innebär främst att den verksamhet som bedrivs inom byggnaderna ska vara för offentlig service.

Genom åren har lokalerna inom planområdet används för olika syften och verksamheter. När planarbetet påbörjades fanns det till exempel en boxningsklubb i den gamla brandstationen. Inom Norrtull 19 fanns föräldrakooperativet Snigeln och en kommunal förskola som genom beslut i Barn- och utbildningsnämnden 2021-03-24 § 21 stängt ner.

Planområdet ligger inom Söderköpings tätort med närhet till kommersiell och offentlig verksamhet. Genom planförslaget kommer kommersiell verksamhet att tillåtas inom planområdet.

Sociala aspekter

Området kring planområdet är karaktäriserat av både flerbostadshus, villor och radhus. Området är även en förlängning av centrum där det inom planområdet har funnits sociala värden i form av boxningsklubb och förskoleverksamhet.

Bostäder är en annan typ av markanvändning för planområdet som innebär andra sociala värden än de nuvarande. Det blir en förskjutning till sociala värden för de boende snarare än för allmänheten. Inom planområdet planläggs det dock för centrumverksamhet vilket ökar användningsmöjligheterna för området. Järnvägs promenad blir även kvar som ett allmänt gångstråk.

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 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.

Trygghet

Trygghet enligt Boverkets definition är den känsla som utlöses när individen tolkar en fysisk miljö utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter, som med andra individers eller mediers beskrivningar av risken för att utsättas för brott eller hotfulla situationer.

Trygghet är i stor grad en subjektiv känsla av platsen men planeringen av den fysiska miljön kan bidra till upplevelsen av trygghet.

Överblickbarhet och orienterbarhet är till exempel åtgärder i den fysiska miljön som kan bidra till att öka trygghetskänslan, men även naturlig övervakning vilket kan fås genom att ha rörelse i området under olika tider på dygnet.

G:a Brandstationen är i nuläget ett landmärke och i och med det centrala läget finns det relativt mycket rörelse i omgivningen. Genom planläggning av bostäder och centrumverksamhet kan rörelsemönstren öka under dygnets alla timmar. Åtgärder som kan implementeras under genomförandet av planförslaget är till exempel placering av entréer och fönster samt god gatubelysning längs med gångstråk.

Rekreation

Inom planområdet finns det inga direkta rekreationsmöjligheter utöver boxningsklubben i G:a Brandstationen. Närmaste grönområde för rekreation är Ramunderberget. Promenadleder finns även längs med Göta Kanal.

Barnperspektiv

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

Genom att planlägga marken inom planområdet för bostäder minskas möjligheterna för hur marken kan användas. I gällande detaljplan (05-SÖD-525) är marken planlagd som Allmänt område, vilket innebär att olika verksamheter kan bedrivas så länge de tjänar ett ändamål som tillkommer stat eller kommun.

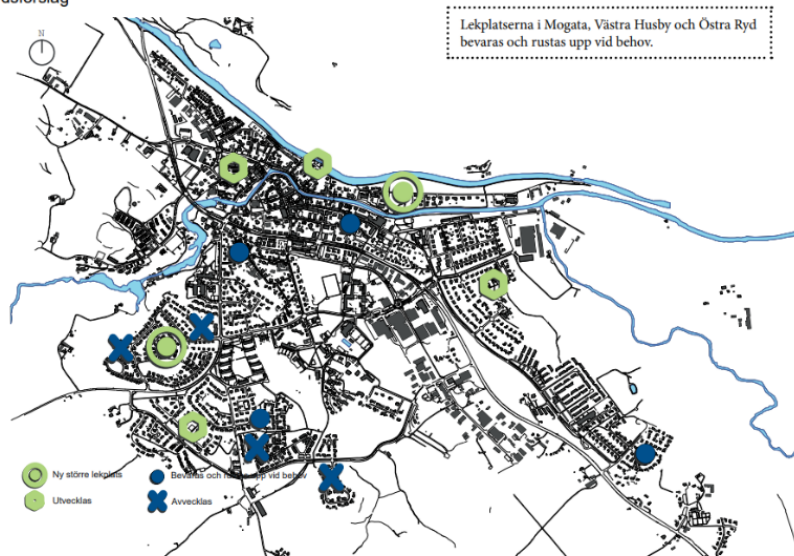
En skola är ett ändamål som tillkommer kommunen och inom Norrtull 19 har det under många år bedrivits förskoleverksamhet. Genom att planlägga för bostäder försvinner flexibiliteten som Allmänt område medför. I planbestämmelsen för bostäder ingår dock även förskola i begränsad omfattning inrymd i ett flerbostadshus enligt Boverkets vägledning.



I den *Strategiska lokalresursplanen 2020-2028* har en genomlysning av behovet av förskoleplatser i centrala staden genomförts. Bedömningen är att antalet förskolor i centrala staden är tillräckligt och att bygg- och demografiska prognoser pekar på minskade volymer. Kommunstyrelsen har sedan tidigare fattat beslut om att inte bedriva en kommunal förskola inom Norrtull 19.

Inom de centrala delarna av Söderköpings centrum finns det allmänna lekplatser som är utpekade i *Lekplan för Söderköpings kommun 2016-2022* för utveckling.

5.5 Åtgärdsförslag



Figur 38 Karta över lekplatser som ska utvecklas. Källa: *Lekplan för Söderköpings kommun 2016-2022* s. 11



Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram via en sektorövergripande projektgrupp bestående av planarkitekt Johanna Knutsson, mark- och exploateringsingenjör Ulrica Lindsköld, stadsarkitekt Lina Gregersdotter och flera.