



Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl., (Trädgårdsmästeriet), Söderköpings kommun, Östergötlands län

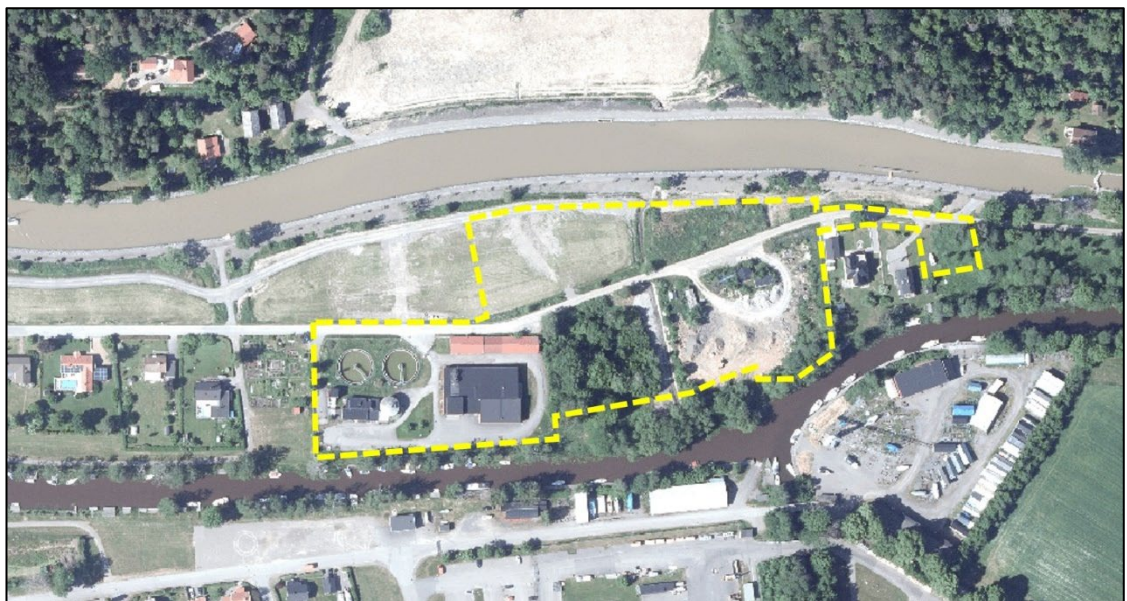


Bild 1: Flygbild över planområdet med en ungefärlig planområdesavgränsning i gult. Källa: Söderköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl., (Trädgårdsmästeriet), Söderköpings kommun, Östergötlands län

SAMRÅDSHANDLING

2016-10-25 (startdatum och beslut om samråd)

Upprättad: 2021-11-02

Samrådstid 2022-12-05 – 2023-01-27

DP XX

Laga kraft 202x-xx-xx



Sammanfattning

Planförslaget syftar till att uppföra flerbostadshus inom Söderköping 2:36 m.fl. (Trädgårdsmästeriet). Det innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Planförslaget syftar även till att möjliggöra utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Det aktuella området utgörs i dagsläget av ett före detta avloppsreningsverk och de återstående delarna av en nedlagd handelsträdgård bestående av växthusbyggnader. Planförslaget innebär att befintliga byggrätter för avloppsreningsverk och växthus ersätts med flerbostadshus. Detta medför att en ny detaljplan behöver upprättas för området.

Planförslaget berör fastigheterna Söderköping 2:36 (AB Göta kanalbolag), 2:42 (f.d. handelsträdgård), 2:68 och 2:69 (f.d. avloppsreningsverk).

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

Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att utveckla och bygga bostäder inom aktuellt planområde. Planområdet är idag relativt outnyttjat och allmänhetens tillgång är begränsad, området är dels ianspråktaget och inhägnat dels igenvuxet och eftersatt i skötsel. Syftet är således att utveckla det berörda området och tillgodose allmänt intresse genom bostadsbyggnation och bygga vidare tätorten utmed Göta kanal och Storån genom bostäder samt möjliggöra en framtida förlängning av strandpromenad. Det innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering. Planförslaget syftar även till att möjliggöra utbyggnad av allmän plats, Skepparevägen.

Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:1000)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknik (ÅF Infrastructure AB 2019 och Ramböll AB 2022)
- Markmiljöteknik (Renall AB, 2016)
- Arkeologi (Arkeologikonsult AB, 2018)
- Buller (ÅF AB, 2019)
- Trafik (ÅF AB, 2017)
- Parkering cykel och bil (Arqly AB, 2022)
- Dagvatten (Tyréns AB, 2018)
- Gestaltning, färg, form och material (Arqly AB, 2022)
- Sol- och skuggstudier (Arqly AB, 2022)
- Fastighetsreglering med konsekvenskarta (Söderköpings kommun, 2022)



Planområde (omfattning och lokalisering)

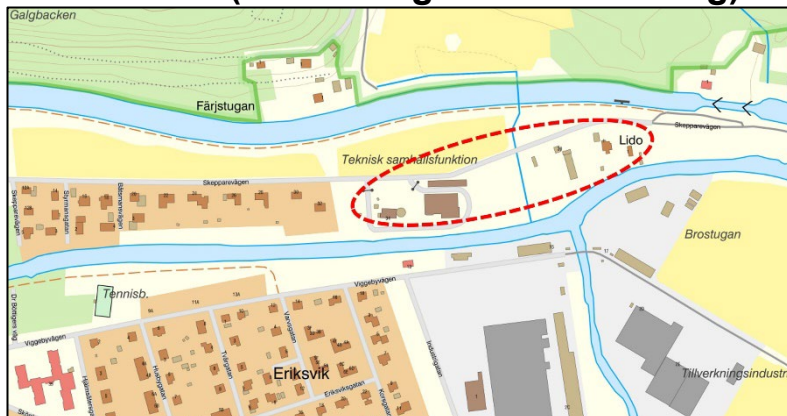


Bild 2: Planområdet illustreras med röstreckad linje. Planområdet omfattar fastigheterna Söderköping 2:36, 2:42, 2:68 och 2:69 som är belägna i den nordöstra delen av Söderköpings tätort. Planområdet omfattar cirka 2,4 ha. Planområdet är beläget i anslutning till Skepparevägen och gränsar till Göta kanal (Söderköping 2:36) samt Storån (Söderköping 3:28). Källa: Söderköpings kommun

Ärendehantering

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

Ärendets gång och tidplan

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-10-25 § 94 beslut om att påbörja detaljplanläggningen samt beslut om samråd.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	2022-12-05 – 2023-01-27	Pågår
Granskning	Kvartal 2 2023	
Antagande	Kvartal 3 2023	
Lagakraft ¹	Kvartal 4 2023	

Genomförande allmän plats

Projektering och entreprenadupphandling allmän plats och VA: 2024

Utbyggnad av gata och VA: 2024

Fastighetsregleringar: 2024

Genomförande, kvartersmark

Rivning befintliga byggnader: 2024

Fastighetsbildning: 2024

Husbyggnad: 2025

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

**Förfarande**

Detaljplanen antas med utökat förfarande. Det utökade förfarandet har valts då strandskyddsområde berörs och därmed är av betydande intresse för allmänheten.

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

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2016-10-25.

Ändringar efter granskning

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



Innehållsförteckning

Innehåll

Detaljplan för Söderköping 2:36 m.fl., (Trädgårdsmästeriet), 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
Ny bebyggelse	7
Utformning och gestaltning	7
Sol- och skuggstudie	11
Allmänna platser	12
Kvartersmark	13
Strandskydd	16
Dagvatten	19
Genomförandebeskrivning	21
Organisatoriska frågor	21
Avtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Hur berör detaljplanen dig?	28
Planeringsförutsättningar	29
Kommunens tidigare ställningstaganden	29
Nationella intressen och mål	31
Mark och vatten	32
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	45
Gestaltning och kulturvärden	45
Gator och trafik	46
Offentlig service och kommersiell service	47
Sociala aspekter	47
Påverkan under byggskedet	48
Miljökonsekvenser	50
Undersökning av betydande miljöpåverkan	50
Medverkande tjänstemän	50



Planförslag

Planförslaget innebär att möjligheten att uppföra flerbostadshus inom planområdet prövas. Det innebär att cirka 300 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkering.

Planförslaget innebär en utbyggnad av del av Skepparevägen som breddas cirka 2 meter på dess norra sida och förses med en vändplan i gatans förlängning i öster.

En gång- och cykelväg finns i närheten till den nya bebyggelsen. Angöring till de nya bostäderna sker från Skepparevägen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering. Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer.

Söderköpings kommun har en fastställd parkeringsnorm (parkeringstal, p-tal) på 0,9 parkering per lägenhet för nystartade planprojekt. Föreliggande planarbete är påbörjat sedan tidigare och omfattas därför inte av den fastställda parkeringsnormen. I planförslaget och tillhörande illustrationsskisser tillämpas ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Planförslagets bebyggelse är orienterad utmed Skepparevägen och utgörs av två hustyper med tre till sex våningar. De nya kvarteren utförs bilfria och öppnar sig delvis mot Storån i söder och sluter tätt mot Skepparevägen i norr. I området ska förekomma inslag av tegel, puts, natursten och liknande som kan harmonisera med stadskärnan. Lägre bebyggelse utförs mot naturmark och Storån. Utmed Storån föreslås fasader i lättare material som trä och liknande. Byggnaderna inom kvarteren delar ytbeklädnad och tar partiellt upp material och kulörer för samhörighet. Kolonilottsområdet i söder ger en mjuk och varierad övergång till naturmark.

Området delas in i tre kvarter. Infart och angöring till entréer sker från Skepparevägen. Föreslagen bebyggelse i söder linjerar med Storån för att skapa torg med variation och dynamik.

Gångvägar ombesörjer passage från Skepparevägen till Storån och förflyttningar mellan kvarteren.

Centralt, söder om parkeringen, lämnas mark för andra ändamål än bostäder.

Bäck/våtmark mellan kvarteren i öster bevaras och rustas till "grön oas" med promenadstråk.



Planförslaget innebär totalt 245 parkeringsplatser för bil. Cykelparkering under tak bedöms bli 270- 300 stycken och fristående kan ytterligare 250-300 stycken anordnas.



Bild 3: Situationsplan över hur bebyggelsen kan utformas inom ramen för plankartans planbestämmelser. Förslaget redogör för 300 bostäder och 245 parkeringsplatser. Våningarna på byggnaderna varierar mellan 3-6 våningar. Exempel på utformning. Källa: Arqly

Ny bebyggelse

De nya flerbostadshusen enligt planförslaget avses utföras i tre till sex våningar. Totalt skapas en byggrätt på sammanlagt 29 000 kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus och komplementbyggnader inom planområdet. Nockhöjden för flerbostadshusen regleras till mellan 17–26 meter och takvinkeln ska vara mellan 30 och 40 grader.

Flerbostadshusen ska utföras med en vattentät konstruktion upp till +2,7 meter.

Tillhörande komplementbyggnader ska utföras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

Bebyggelsens utförande regleras med utformningsbestämmelser på plankartan. Bostäder tillåts inte på vind. Vind får inredas med förråd, fläktrum och hisschakt. Taken ska utformas som sadeltak.

Huvudbyggnaders fasader ska utföras i puts, trä eller tegel. Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte.

Närmare bedömning av nybebyggelsens utförande och utformning sker i samband med bygglovsprövningen.

Utformning och gestaltning

Ny bebyggelse med en högsta nockhöjd upp till 26 meter och största takvinkel mellan 30 och 40 grader bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Skepparevägen och Storån. Komplementbyggnader bör ur ett flertal aspekter utföras med sedumtak. Eftersom komplementbyggnaderna har en lägre byggnadshöjd än huvudbyggnaderna så kommer sedumtaken bli ett dominerande inslag i gaturummet och ge ett grönt inslag som komplement till gårdsmiljöerna



och parkeringsytorna. Därutöver är sedumtak lämpliga ur dagvattensynpunkt för att omhänderta dagvatten.

De visuella kopplingarna mellan Skepparevägen och Storån ska behållas och förstärkas genom siktlinjer mellan husen.

I samband med att befintliga byggrätter för reningsverket ersätts med ny bebyggelse för bostadsändamål skapas förutsättningar att förstärka gaturummet utmed Skepparevägen genom att nybebyggelsen kan placeras närmare gatan.



Bild 4. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, fågelperspektiv från söder. Källa: Arqly



Bild 5. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, fågelperspektiv från sydöst, kvarter 1. Källa: Arqly



Bild 6. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, fågelperspektiv från sydöst, kvarter 2 och 3. Källa: Arghy



Bild 7. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, fågelperspektiv från sydöst, kvarter 4. Källa: Arghy



Bild 8. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, fågelperspektiv från öster. Källa: Arqly



Bild 9. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, elevation från norr utmed Skepparevägen. Källa: Arqly



Bild 10. Exempel på utformning av ny bebyggelse inom planområdet, elevation från söder utmed Storån. Källa: Arqly

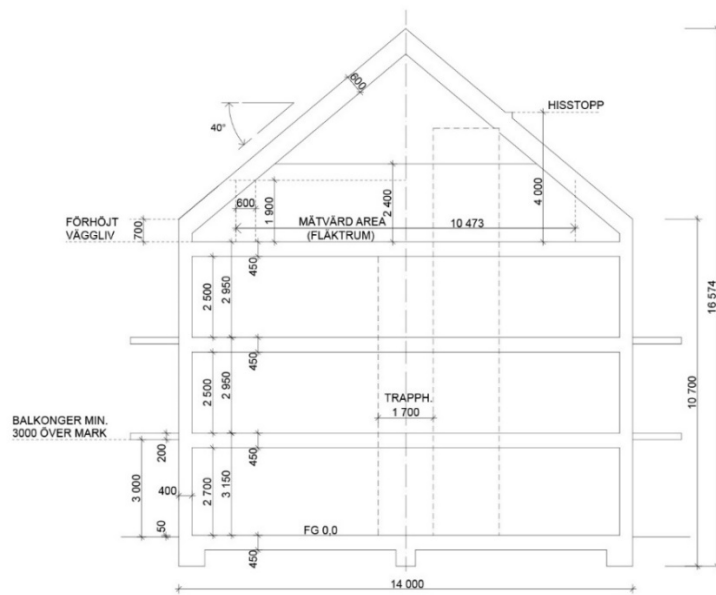


Bild 11. Sektion av föreslaget flerbostadshus, i detta exempel utfört i tre våningar samt vind. Exempel på utformning. Källa: Arqly

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram av Arqly med syfte att visa på skuggpåverkan inom och i anslutning till planområdet vid ett genomförande av planförslaget. Sammantaget redovisar studien att skuggpåverkan på befintliga intilliggande bostadsfastigheter är relativt begränsad vid en byggnation enligt planförslaget. Den befintliga bebyggelsen (Lido-villorna) öster om planområdet får en viss ökad skuggpåverkan till följd av föreslagna byggnation inom planområdet. Som ett led i att minska skuggpåverkan så har den föreslagna bebyggelsen getts ett lägre våningsantal (tre våningar) i denna del jämfört med övrig nybebyggelse i området.

Illustrationerna är exempel på utformning och placering av nybebyggelsen. För en mer detaljerad redovisning av skuggpåverkan hänvisas till studien som bifogas planhandlingarna.



Bild 12. Solstudie som redovisar skuggpåverkan kl. 18:00 under vårdagjämning. Exempel på utformning. Källa: Arqly



Bild 13. Solstudie som redovisar skuggpåverkan kl. 18:00 under höstdagjämning. Exempel på utformning. Källa: Arqhy

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 2p.

Användningen Gata ska tillämpas för områden avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I planförslaget anges bestämmelsen för befintlig sektion av Skepparevägen samt extra utrymme för belysning, framtida drift, dike och liknande. I den östra delen av planområdet planläggs för en vändplats vilket är en förutsättning för sophantering och andra större fordon.

Natur – Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.

Användningen Natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

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.

**Markreservat**

Inom planområdet finns behov av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som energidistribution, VA-ledningar etc. Markreservaten markeras på plankartan med u1.

Kvartersmark

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

B- Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p.

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

Inom användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

P- Markparkering, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p.

Användningen Markparkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara bilparkering, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

Parkeringshus får inte uppföras inom Markparkering.

Omfattning

Följande regleringar har lagts in på plankartan för att reglera bebyggandets omfattning:

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

Regleringen sammanfaller med de ytor som planläggs för att säkerställa tillgång till underjordiska ledningar och/eller diken. Genom att inte tillåta byggnader och reservera marken för underjordiska ledningar och/eller diken så säkerställs drift och åtkomst till ledningarna och/eller diken vid behov.



Högstanockhöjd för huvudbyggnader är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas höjd. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till den högsta delen av byggnadens yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

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

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas höjd. Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån vid byggnaden, upp till en tänkt skärningspunkt mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Takvinkeln får vara mellan angivna värden i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertakets och horisontalplanet. En planbestämmelse kan anges som en exakt, en minsta eller en största vinkel. Takvinkeln har stor betydelse för utformningen av en byggnad och uppfattningen av dess höjd. Den påverkar även hur byggnaden upplevs i den omkringliggande miljön. Vissa taklutningar kan innebära att olika takmaterial inte är möjliga att använda på grund av att taket antingen är för brant eller för flackt. Takvinkeln har alltså även betydelse för användningen av byggnaden.

e1 0,0 – största bruttoarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader inom egendomsområdet är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Till bruttoarea räknas arean av alla våningsplan som går att mäta, inklusive ytterväggar, hål för trappa, inglasade balkonger, uterum etc.

Utformning, placering och utförande

Med bestämmelser om utformning kan kommunen på kvartersmark reglera form, färg och material på byggnadsverk. Utformningen kan regleras för att ta tillvara specifika förutsättningar eller traditioner på platsen. Bestämmelserna kan användas om ett syfte med planen är att området ska ha ett visst gestaltningsmässigt uttryck.

Utformningsbestämmelser kan också användas om det finns en ambition om en speciell karaktär eller arkitektoniskt uttryck.

Följande regleringar har lagts in på plankartan för att reglera bebyggandets utformning, placering och utförande:

f1 – Vind får inte inredas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostäder tillåts inte på vind. Vind får dock inredas med förråd, fläktrum och hisschakt.



f2 – Tak ska vara utformade som sadeltak. Takkupa får inte anordnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att bidra till en sammanhållen landskapsbild av området. Ur ett landskapsperspektiv bedöms reglerad takkonstruktion lämpa sig.

f3 – Fasad ska vara av puts, trä eller tegel. Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att bidra till en sammanhållen landskapsbild av området. För att tillskapa variation i bebyggelse har tre fasadmaterial valts ut.

f4 – Tekniska installationer som fläkttrum ska anordnas inom byggnadens takkonstruktion. Hisschakt får anordnas uppskjutande ovan byggnadens takkonstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att hålla ihop landskapsbilden genom utformningsbestämmelserna och därmed inte tillåta att tekniska anläggningar kan bebyggas utanpå/ovanpå taket och ge ett brodigt intryck. Andra funktionella anordningar så som hisschakt, skorsten och solenergianläggningar tillåts skjuta upp ur takkonstruktionen.

f5 – Parkeringen ska avskärmas mot Göta kanal. Plank ska utformas som spalje, vara av trä, ha viss genomsläpplighet och förses med växtlighet mot Göta kanal, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att genom åtgärder som vegetation i kombination med spalje mildra landskapspåverkan av planerade parkeringar utmed Göta kanal. Genom planbestämmelsen regleras att spalje ska anläggas och vegetation ska planteras.

p1 – Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett avstånd till omgivande områden, i detta fall mot gata, Skepparevägen, för att värna om god tillgänglighet och trafiksäkerhet i gaturummet.

b1 – Byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till +2,7 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att översvämningssäkra den nya bebyggelsen inom planområdet. Länsstyrelserna anser att ny sammanhållen bebyggelse bör placeras ovan nivån 2,7 meter (höjdsystem RH2000). På plankartan har därför införts bestämmelse om att ny bebyggelse ska ha en vattentät konstruktion upp till +2,7 meter.

**Utfart**

I detaljplanen används nedan bestämmelser:

Utfart – Högst fyra (4) utfarter får anordnas från markparkering P mot gata, PBL 4 kap. 9 §.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet körbara utfarter från markparkering P mot gata, Skepparevägen, i syfte att värna om god tillgänglighet och trafiksäkerhet i gaturummet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

n1 – marken är avsedd för avledning och fördröjning av dagvatten. Diken får kulhverteras, PBL 4 kap. 10 §.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för dagvatten inom kvartersmark. Bestämmelsen kombineras med områden som planläggs med markreservat för underjordiska ledningar. Kombinationen av bestämmelserna säkerställer att ytor finns för funktionen, att omhänderta dagvatten, samt skapa flexibilitet i användande av dike eller ledning.

Villkor för startbesked

Med bestämmelser om villkor för startbesked kan kommunen på allmän plats och kvartersmark reglera att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Startbesked får inte ges förrän erforderligt geotekniskt underlag avseende grundläggning har kommit till stånd, PBL 4 kap 14 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att detaljerade geotekniska utredningar behöver redovisas innan startbesked kan ges för byggnation. Geotekniska utredningar behöver anpassas till kommande planerad byggnation och höjdsättning av marken.

Startbesked får inte ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar, PBL 4 kap 14 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnation och andra delar av planförslaget inte kan genomföras förrän markföroreningar har avhjälpits.

Strandskydd

Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse upphäva strandskyddet för planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet tillämpas enligt 7 kap 18 c § p1 Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är planområdet i sin helhet att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tekniska anläggningar och tar endast etablerad tomtmark i anslutning till avloppsreningsverket,



handelsträdgården (växthusen) i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad.

Området är i dagsläget inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha inträtt inom planområdet.

Kring handelsträdgårdar med växthus samt tekniska anläggningar som avloppsreningsverk sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att hemfridszonen utgörs av tomtmarken kring det berörda avloppsreningsverket och handelsträdgården. Hemfridszonen bedöms motsvara gränserna för de berörda fastigheterna.

För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom planområdet har tagits i anspråk för bebyggelse och tekniska anläggningar före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Skepparevägen", 05-SÖD-238, lagakraftvunnen 1974-08-19.

Gällande detaljplan anger allmänt ändamål (avloppsreningsverk). I föreliggande planförslag ska området provas för bostadsändamål. Det allmänna ändamålet för avloppsreningsverk har varit kontinuerligt sedan 1974.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte få en avhållande, privatiserande, effekt på närområdet.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet tillämpas även 7 kap 18 c § p5 Miljöbalken "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

I den fördjupade översiktsplanen för Söderköpings stad (2018-04-25) framgår det att kommun under senare tid har haft en stabil befolkningsökning som förväntas fortsätta vilket innebär att behovet av bostäder och tomter i attraktiva, nära, lägen blir mer påtagligt. Söderköpings stad är en av de tätorter i kommunen som har haft tillväxt. Den fördjupade översiktsplanens mål presenteras som: "Söderköping stad ska bidra till en hållbar tillväxt i Söderköpings kommun och en hållbar förtätning av Söderköpings stad." Fördjupningen redovisar att kommunen behöver utöka sitt boendebestånd, med hänvisning till bostadsförsörjningsprogrammet.



Söderköpings placering i en växande storstadsregion gör att staden både vill och har ett ansvar att bidra till att nå regionala och nationella mål om bostadsbyggande. Söderköping vill ta tillvara möjligheter till befolkningstillväxt genom att bygga och planera för goda boendemiljöer. Söderköping är en stad där många vill bo, därför räcker inte de bostäder som finns idag utan fler måste produceras för att kommunen ska kunna fortsätta växa.

Den hållbara förtätningen föreslås ske genom:

- Bostadsskapande omvandling av befintlig bebyggelse
- Nyexploatering efter flytt av verksamheter
- Effektivare markanvändning

Söderköpings stads förutsättningar för utveckling förändras i och med Trafikverkets planering av ny sträckning för väg E22.

Aktuellt planområde är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som område som har potential att utvecklas oavsett när den nya vägsträckningen byggs. Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad (även med den kommunövergripande översiktsplanen) och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt.

Planförslaget anses bidra till målet för den fördjupade översiktsplanen för Söderköping stad, *att Söderköping år 2030 ska vara en attraktiv och hållbar stad med tillväxt*. Söderköping ska vara en stad där invånarna och besökarna trivs, där det är lätt att leva på ett sätt som är hållbart för miljön och dit fler vill flytta. Målet syftar till att främja byggandet och planeringen av goda boendemiljöer. För att uppnå målen attraktivitet, tillväxt och hållbarhet krävs det att det skapas förutsättningar för Söderköpings tätort att bli tätare och växa utan att försämra stadens kvaliteter. Den fördjupade översiktsplanen för Söderköping stad ska leda till att nya stadsmiljöer och ny bebyggelse har en hög kvalitet och att de befintliga stadsmiljöerna förbättras. Vilket planförslaget går i linje med, planförslaget möjliggör för fortsatt tillväxt.

Planförslaget bedöms förenligt med hur den hållbara förtätningen i Söderköpings stad föreslås ske, utifrån den fördjupade översiktsplanen. Platsen som aktuell detaljplan berör anses idag vara nedgången och oattraktiv, den är i nuläget låst till dess nuvarande användning vilken är nedlagd och står delvis tom sen lång tid. Planförslaget innebär en upprustning och omvandling vilket förädlar platsen till en attraktiv boendemiljö som ger positiva effekter på uppfattningen från omkringliggande område. Genom ny detaljplan för bostadsändamål sker även saneringsåtgärder av de markföreningar som är förknippade med både reningsverket och det tidigare trädgårdsmästeriet. I och med genomtänkt gestaltning tillför planförslaget ett attraktivt område till staden. En omvandling av platsen anses ligga i stadens bästa intresse. Kommunens anser att planförslaget långsiktigt ger fördelar för samhället, dels genom förtätning dels genom omvandling. Det anses utgöra ett angeläget allmänt intresse att uppföra de aktuella bostäderna. I samband med ny detaljplan skapas en fri passage genom planbestämmelsen NATUR i planförslaget. Planförslaget skapar således underlag för tätorten



och infrastruktur att växa åt detta håll och skapar underlag för å-promenad och nya gångstråk som säkerställs genom planbestämmelser om NATUR, vilket är allmänt tillgängligt. De delar utmed ån längs planområdet som inte planläggs som NATUR är i underliggande gällande detaljplan reglerad som PARK, vilket också är allmänt tillgängligt. Planförslaget får därmed anses möjliggöra att fri passage utmed Storån för fler människor kan uppnås och att tätorten kan tillåtas växa västerut och öppnad upp där det idag inte finns någon vidare skötsel eller levande tätort.

Aktuellt planområde är utpekade i den kommunövergripande översiktsplanen (2015-09-21) och i den fördjupade översiktsplanen för staden (2018-06-20), det är ett utav ett begränsat antal utpekade områden som anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt, oavsett ombyggnaden av väg E22. Detaljplanens syfte anses inte kunna uppnås på annan plats.

Söderköpings kommun redovisar i översiktsplanen generellt behovet av tätortsutveckling och ambitionen att skapa attraktiva bostäder i centrala lägen. Det aktuella området pekas i kommunens fördjupade översiktsplan specifikt ut för ny bebyggelse. Det bedöms saknas anledning att ifrågasätta kommunens bedömning och det kan anses visat att den planerade åtgärden långsiktigt ger fördelar för samhället. Det kan således anses utgöra ett angeläget allmänt intresse att uppföra de aktuella bostäderna inom planområdet.

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det aktuella området redan är ianspråktaget som tomtmark och då planförslaget bedöms tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet längs Storån och Göta kanal inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Planförslaget bedöms vidare inte påverka värden för växt- och djurlivet inom strandskyddsområdet. Planrådets södra delar mot vattnet säkerställs, i symbios med intilliggande gällande detaljplan, till naturområde. Del av nuvarande trädgårdsmästeriets tomtyta i öster mot Lidovillorna planläggs som naturområde för att säkra nord-sydlig passage mellan Göta kanal och Storån, detta utöver att kunna nyttja nya gårdsmiljöer och att gå mellan de nya husen.

Dagvatten

Dagvattnet bör så långt möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.



Dagvattenhanteringen inom planområdet ska vara förenlig med lokala riktlinjer och de målsättningar kommunen har för dagvattenhantering. I Söderköpings kommuns VA-policy finns angivet att den övergripande målsättningen är att:

"Vid all bebyggelseplanering eftersträva en långsiktigt hållbar [...] dagvattenhantering."

Dessutom ska kommunen:

- *Verka för att dagvatten ombändertas nära källan (LOD).*
- *Eftersträva att förorenat dagvatten ombändertas och renas innan utsläpp till vattendrag sker.*



Genomförandebeskrivning

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

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

Organisatoriska frågor

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

Genomförandetid

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

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

Markägförhållanden

Inom planområdet finns totalt fem fastigheter. Marken inom planområdet ägs av:

Söderköping 2:68, Söderköping 2:69 och Söderköping 2:75 ägs av Söderköpings kommun. Söderköping 2:42 ägs av Kv Söderköping 2:42 AB. Söderköping 2:36 ägs av AB Göta kanalbolag.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Söderköpings kommun, genom servicenämnden, ska vara huvudman för allmänna platser, gata och park. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll.

Åtgärder som planeras inom allmän plats är standardhöjning av Skepparevägen genom breddning samt förlängning med vändzon. Förprojektering av de planerade åtgärderna på allmän plats ska planeras att utföras senare i detaljplaneprocessen.

Detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats påbörjas genom beställning från enheten mark och exploatering inom samhällsbyggnadsförvaltningen, som samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt med respektive ledningsägare i området. Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig



upphandling (LOU). Utbyggnad av allmän plats behöver samordnas med genomförandet inom kvartersmark.

Kvartersmark

Kv Söderköping 2:42 AB ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Inom kvartersmark ska nya flerbostadshus uppföras och totalt möjliggör det närmare 300 lägenheter. Utbyggnad inom kvartersmark behöver samordnas med kommunens utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten- och spill, och dagvatten. Söderköpings kommun, genom servicenämnden, är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området samt svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Planområdet kommer inte att anslutas till det kommunala dagvattennätet utan Kv Söderköping 2:42 AB ansvarar för rening och fördröjning av dagvatten innan det släpps till Storån.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fiber

EDDIMA Teknik AB är huvudman för SörpNet (opto).

Fjärrvärme

E.ON Energilösningar AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Exploateringsavtal

Kommunen, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, mark och exploatering, har tecknat ett markanvisnings- och föravtal med Kv Söderköping 2:42 AB. Avtalet ska fullföljas i ett exploateringsavtal som kommunen ska teckna med bolaget innan kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneförslaget. Exploateringsavtalet ska innehålla tidplan och överenskommelser om marköverlåtelse, rättigheter med mera. Avtalet ska också reglera ansvar och finansiering för anläggande av gator och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ska genomföras genom att markområden överförs mellan fastigheter genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning. Ansökan görs av Söderköpings kommun och Kv Söderköping 2:42 AB. Fastighetsreglering som krävs för att genomföra detaljplanen visas i bild 14 nedan.

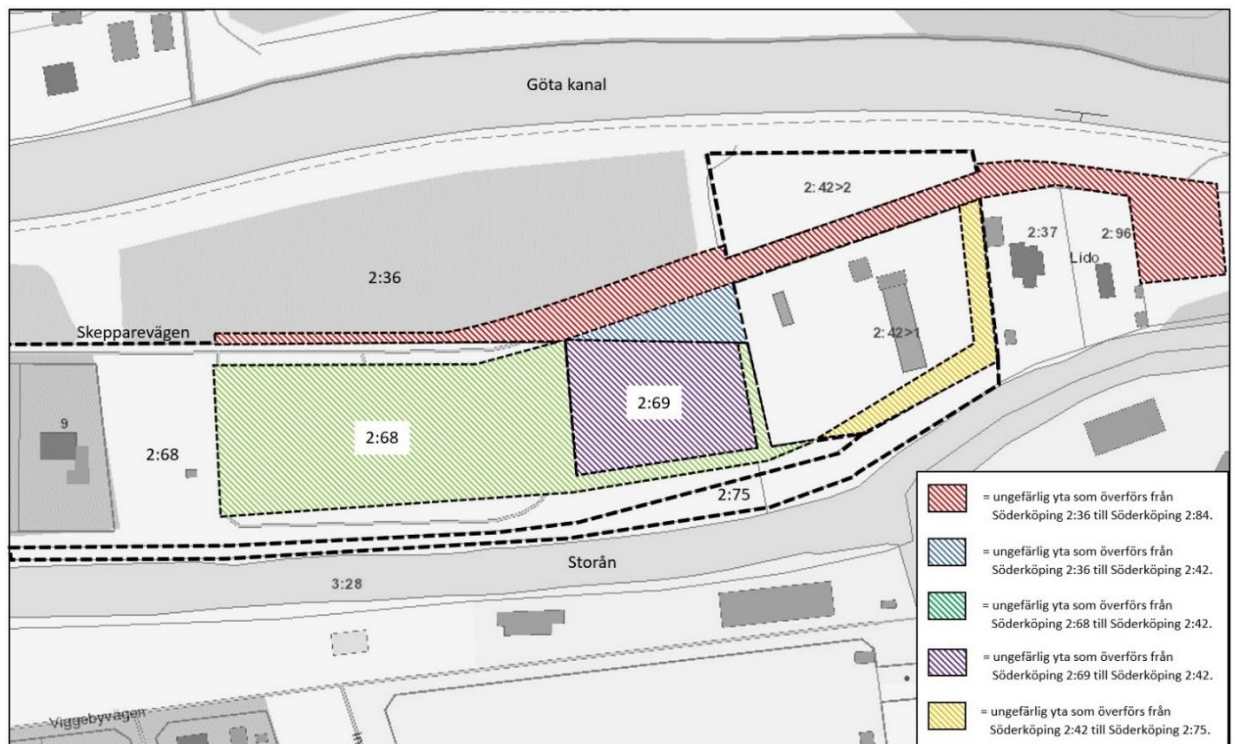


Bild 14. Fastighetskonsekvenskarta. Visar en beskrivning av de fastighetskonsekvenser som planförslaget innebär. Respektive förändring beskrivs i detalj i avsnittet nedan. Källa: Söderköpings kommun

Fastighetsreglering allmän plats

Del av Söderköping 2:36 är utlagd som allmän plats, gata, i planförslaget och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Söderköping 2:84, se fastighetskonsekvenskartan.

Del av Söderköping 2:42 är utlagd som allmän plats, natur, i planförslaget och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Söderköping 2:75, se fastighetskonsekvenskartan.

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

Fastighetsreglering kvartersmark

Del av Söderköping 2:36 är utlagd som kvartersmark, bostäder, i planförslaget och ska genom fastighetsreglering överföras till Söderköping 2:42, se fastighetskonsekvenskartan. Kv Söderköping 2:42 AB ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd markägare.



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Del av Söderköping 2:68 samt Söderköping 2:69 är utlagd som kvartersmark, bostäder, i planförslaget och ska genom fastighetsreglering överföras till Söderköping 2:42 se fastighetskonsekvenskartan. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med Kv Söderköping 2:42 AB.

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.

Befintliga servitut

Inom fastigheten Söderköping 2:68 finns ett officialservitut för tillträde och rensning av Lillån som belastar Städet 1, aktbeteckning, 05-SÖD-465.1. Kommunen som rättighetshavare avser att ansöka till lantmäterimyndigheten om att servitutet ska ändras och gälla till förmån för annan kommunägd fastighet.

Tillkommande servitut

Inom u markerat område inom fastigheterna Söderköping 2:69 och 2:42 ska servitut för dike, som planeras att kulverteras, bildas i syfte att säkra befintligt utlopp från Göta kanal till Storån. Servitutet ska vara till förmån för Söderköping 2:36.

Servitut kan komma att behövas för att tillgodose parkeringsbehovet i det fall bostadsfastigheter avstyckas.

Befintliga ledningsrätter

Inom fastigheterna Söderköping 2:42 och Söderköping 2:36 finns en befintlig ledningsrätt för tele, aktbeteckning 0582-92/20.1. Ledningsrätten kommer sannolikt inte att beröras av detaljplaneläggningen.

Tillkommande ledningsrätter

Nya ledningsrätter kan komma att skapas till förmån för allmänna vatten- och spillvattenledningar samt eventuellt fjärrvärmeledningar.

Gemensamhetsanläggningar

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



lantmäterimyndigheten. Planområdet påverkar ingen gemensamhetsanläggning och bedömningen är att ingen gemensamhetsanläggning kommer behöva bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats kommer att byggas ut av Söderköpings kommun.

Gator och parkering

Genomförandet av detaljplanen innebär att Skepparevägen breddas och förlängnings med en vändzon.

All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken.

Ledningar

Exploatören ansvarar för att överenskomma med respektive ledningsägare om anslutning av den nya bebyggelsen.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. En befintlig allmän vattenledning kommer att rivas och en ny föreslås anläggas enligt nedan.

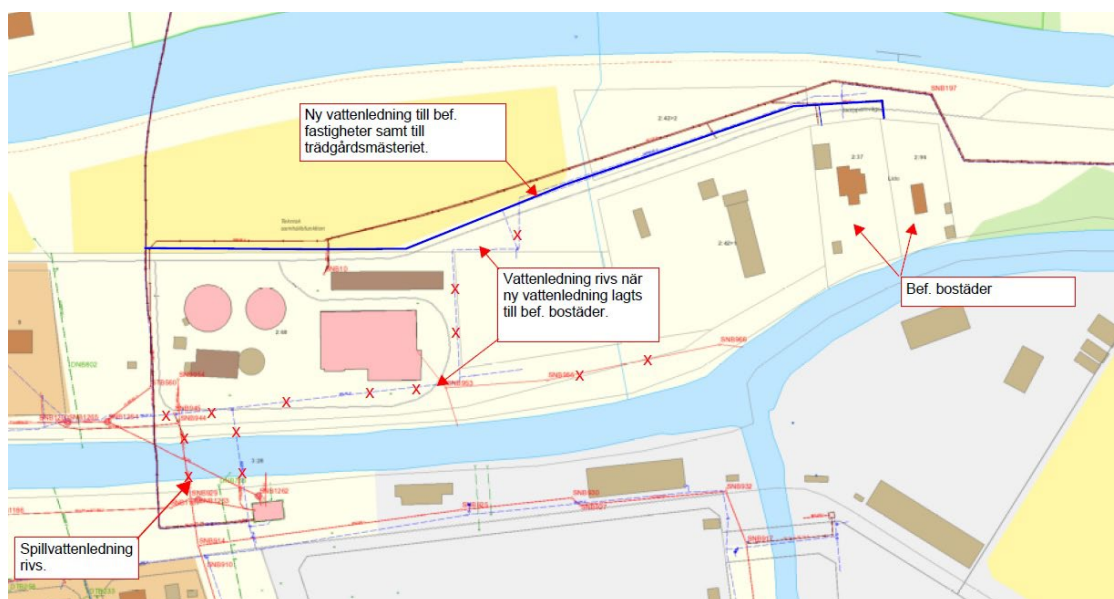


Bild 15. Ledningskarta. Källa: Söderköpings kommun

**Dagvatten**

Detaljplanen medför inte utbyggnad av det allmänna dagvattennätet. Fördrojning av dagvatten ska ske inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt den dagvattenutredning som tagits fram för området. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Dagvatten.

El, tele, bredband

Inom planområdet kommer ledningar och anläggningar för el och fiber att byggas ut. Nya ledningar ska främst placeras i eller intill det befintliga och tillkommande vägnätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i närheten av planområdet.

Byggnation**Störningar under byggtid**

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

Brandskydd

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

Befintliga byggnader

Inom Söderköping 2:68 finns befintliga byggnader från tidigare avloppsreningsverksamhet. Byggnaderna med tillhörande anläggningar ska rivas. Eventuella möjligheter att spara byggnadernas grundläggningar för återanvändning vid uppförande av ny bostadsbyggnation ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Ekonomiska frågor**Kommunalekonomiska konsekvenser**

Kommunen erhåller inkomster vid försäljning av kvartersmark. Ersättningsens storlek bestäms i exploateringsavtalet och i avtalet regleras också parternas åtagande vad gäller rivningskostnader för reningsverkets anläggningar och eventuella saneringskostnader på mark som överläts.

Ombyggnation av Skepparevägen och gångväg vid Storån ska finansieras av Kv Söderköping 2:42 AB genom exploateringsbidrag samt av kommunen genom försäljningsintäkter.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Söderköpings kommun genom serviceförvaltningen, enheten teknik och entreprenad har skötselansvar för allmän plats i området.

Kostnader för kvartersmark

Samtliga kostnader inom kvartersmark står respektive fastighetsägare för. De kostnader som avses är byggnation av nya bostäder, markberedning etc.



Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Kostnader för bildande av ledningsrätt svarar respektive ledningsägare för.

Planavgift

Samhällsbyggnadsnämnden har tecknat plankostnadsavtal med Kv Söderköping 2:42 AB, Göta Kanalbolag AB och Söderköpings kommun, kommunstyrelsen beträffande finansiering av detaljplan. 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. Ansökan om bygglov, rivningslov och marklov lämnas till Söderköpings kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Kommunen står för kostnaden för lantmäteriförrättning för de fastighetsregleringar avseende allmän plats som krävs för med genomförandet av detaljplanen. Övriga fastighetsbildningsåtgärder svarar respektive kommande fastighetsägare för.

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, fjärrvärme bredband) 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 i tabell nedan. Se även fastighetskonsekvenskarta, bild 14. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Söderköping 2:36

Ett område om cirka 3410 m² som planläggs som allmän plats, gata, överförs från Söderköping 2:36 till Söderköping 2:84.

Ett område om cirka 669 m² som planläggs som kvartersmark överförs från Söderköping 2:36 till Söderköping 2:42.

Söderköping 2:42

Ett område om cirka 669 m² som planläggs som kvartersmark överförs till Söderköping 2:42 från Söderköping 2:36.

Ett område om cirka 6880 m² som planläggs för kvartersmark överförs från Söderköping 2:68 till Söderköping 2:42.

Ett område om cirka 2726 m² som planläggs för kvartersmark överförs från Söderköping 2:69 till Söderköping 2:42.

Ett område om cirka 728 m² som planläggs som allmän plats, natur överförs från Söderköping 2:42 till Söderköping 2:75.

Söderköping 2:68

Ett område om cirka 6880 m² som planläggs för kvartersmark överförs från Söderköping 2:68 till Söderköping 2:42.

Söderköping 2:69

Ett område om cirka 2726 m² som planläggs för kvartersmark överförs från Söderköping 2:69 till Söderköping 2:42.

Söderköping 2:75

Ett område om cirka 728 m² som planläggs som allmän plats, natur överförs till Söderköping 2:75 från Söderköping 2:42.

Söderköping 2:84

Ett område om cirka 3410 m² som planläggs som allmän plats, gata, överförs till Söderköping 2:84 från Söderköping 2:36.



Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs de förutsättningar som finns inom detaljplaneområdet och intilliggande områden. Dessa förutsättningar har bidragit till detaljplanens utformning.

Kommunens tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Planförslaget är utpekat som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt (1–5 år) och stämmer således med intentionerna i översiktsplanen.

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

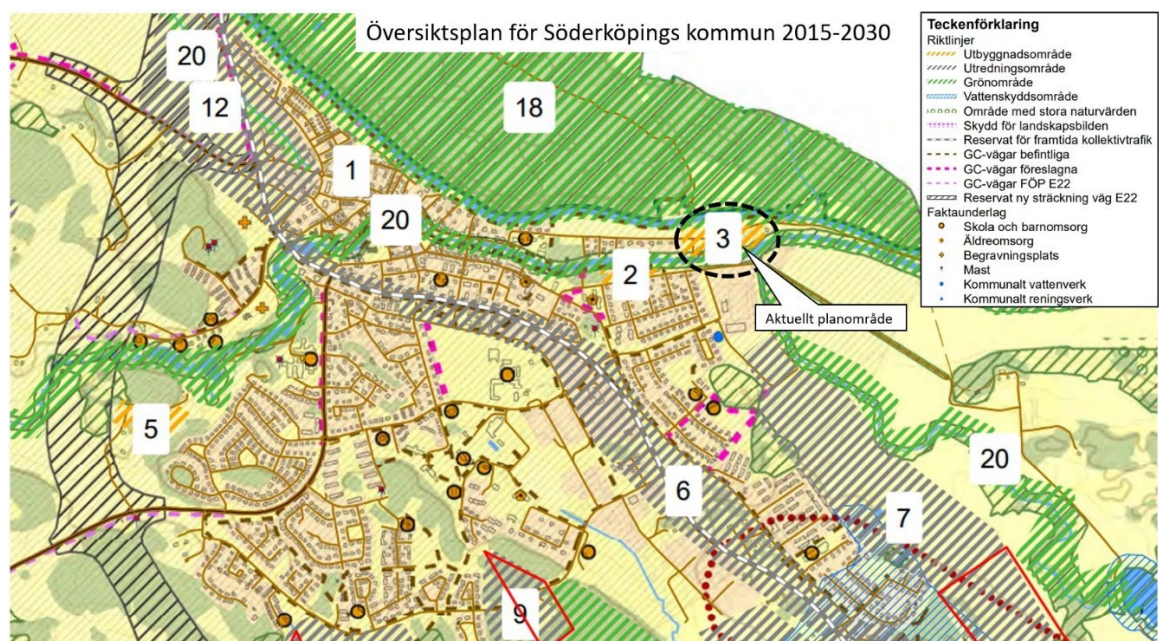


Bild 16: Det aktuella planområdet, nr 3, är utpekad i Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015–2030, som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt (1–5 år). Källa: Söderköpings kommun

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 2018-06-20 § 63.

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt.

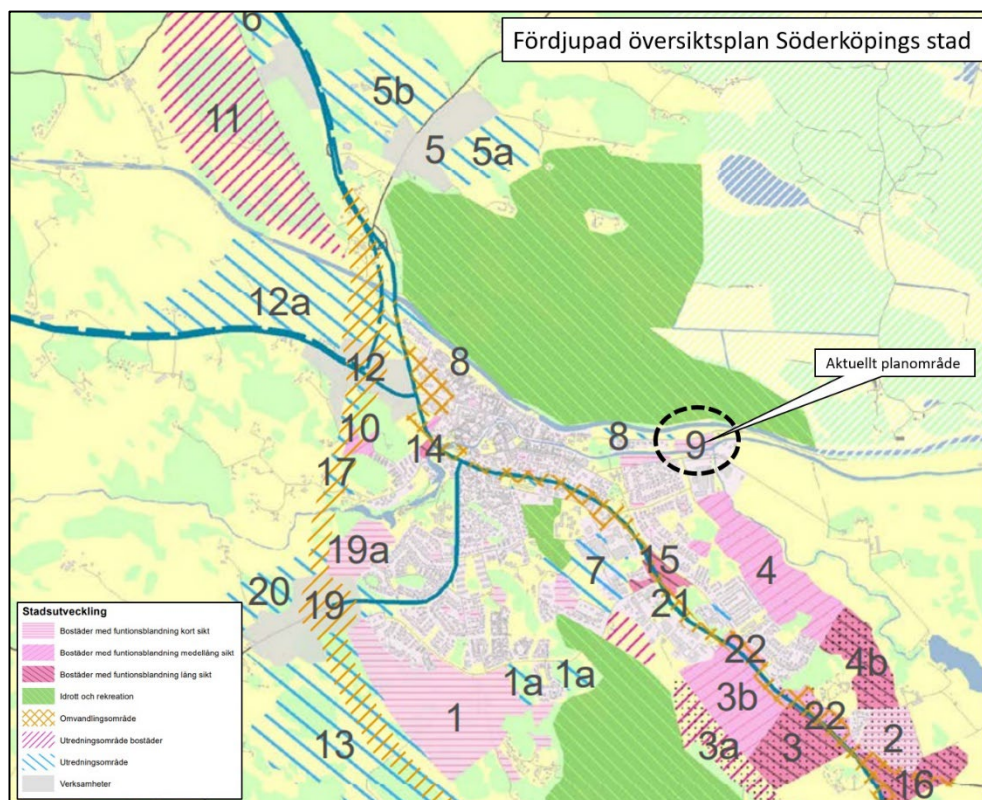


Bild 17: Det aktuella planområdet, nr 9, är utpekad i Fördjupad översiktsplan för Söderköpings stad, som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt. Källa: Söderköpings kommun

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av stadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Skepparevägen", 05-SÖD-238, lagakraft 1974-08-19, som anger markanvändningen allmänt ändamål. Genomförandetiden för planen har utgått.

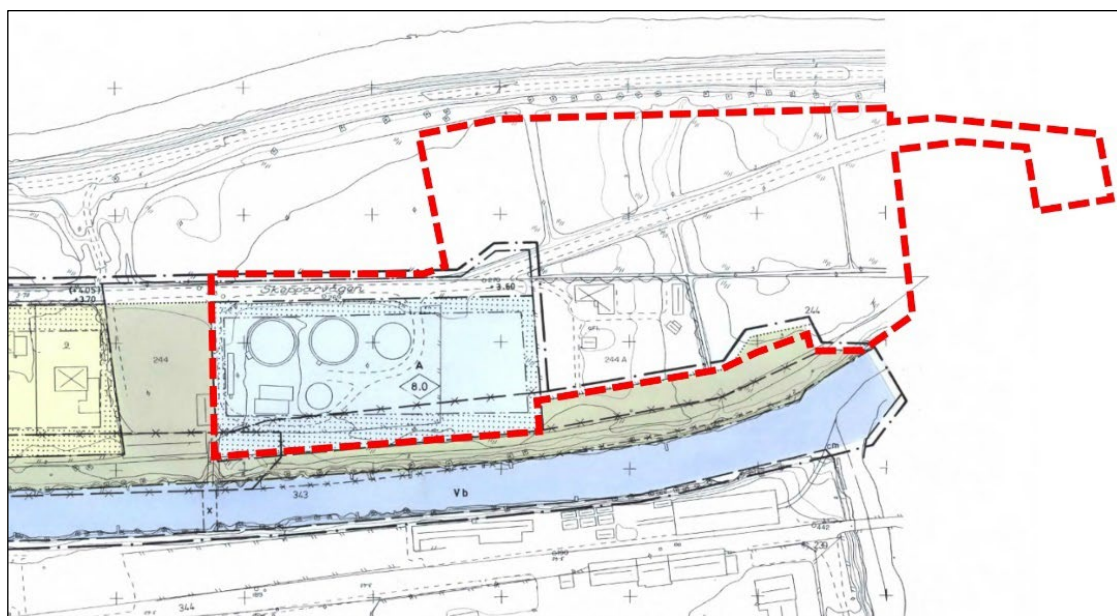


Bild 18: Gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat (ungefärlig planområdesangränsning). Källa: Söderköpings kommun

**Detaljplaneprogram**

Området har inte något detaljplaneprogram.

Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Nationella intressen och mål**Riksintressen**

Planområdet berörs av följande riksintresseområden:

- Riksintresse för kulturmiljövården (Göta kanal E09).
- Riksintresse för friluftslivet (Göta kanals vattensystem FE04).

Riksintresse för kulturmiljövården (Göta kanal E09)

Motivering:

Kommunikationsmiljö med landets främsta kanalmiljö (utförd 1810-32), av stor teknikhistorisk betydelse och med dominerande läge i omgivande landskap.

Uttryck för riksintresset:

Kanalmiljön genom Söderköpings kommun med omgivande landskap och bebyggelse. Slussvaktarboställen. De planterade alléerna ger kanalen en parkliknande karaktär.

Riksintresse för friluftslivet (Göta kanals vattensystem FE04)

Motivering:

Områdets värde för friluftslivet består främst i att kanalen och dess omgivning utgör ett mycket välbesökt och intressant kulturlandskap samt ett omväxlande, naturskönt landskap där det finns goda förutsättningar för en mängd friluftaktiviteter som t.ex. båtturer, paddling, vandring, fiske och cykelturer.

Uttryck för riksintresset:

Göta kanals vattensystem omges av ett omväxlande, naturskönt landskap och intressant kulturlandskap. Området är mycket välbesökt och variationsrik med många sevärdheter, badplatser, cykelleder och vandringsleder. Till vattensystemet och dess omgivning är en mängd friluftaktiviteter knutna. Här finns goda förutsättningar för t.ex. båtturer, paddling, vandring, fiske och cykelturer. Under sommaren är kanalen en starkt trafikerad båtled. Här färdas båtfolk, både från Europa och från övriga världen. På vintern är kanalen en mycket populär skridskobana som bitvis plogas. Kanalbanken används året runt för vandring och cykling då den utgör sträckning för både vandringsleden Östgötaleden och cykelleden Sverigeleden. Göta kanal är en kulturell upplevelse i sig själv och omges också av kulturella sevärdheter sammanhörande med kanalen.

Planförslagets påverkan på riksintressena E09 och FE04

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka läsbarheten av riksintressena E09 och FE04 eller påtagligt skada nämnda riksintressen.

Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset bedöms inte störas eller blockeras till följd av byggnation inom planområdet.



Möjligheten att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

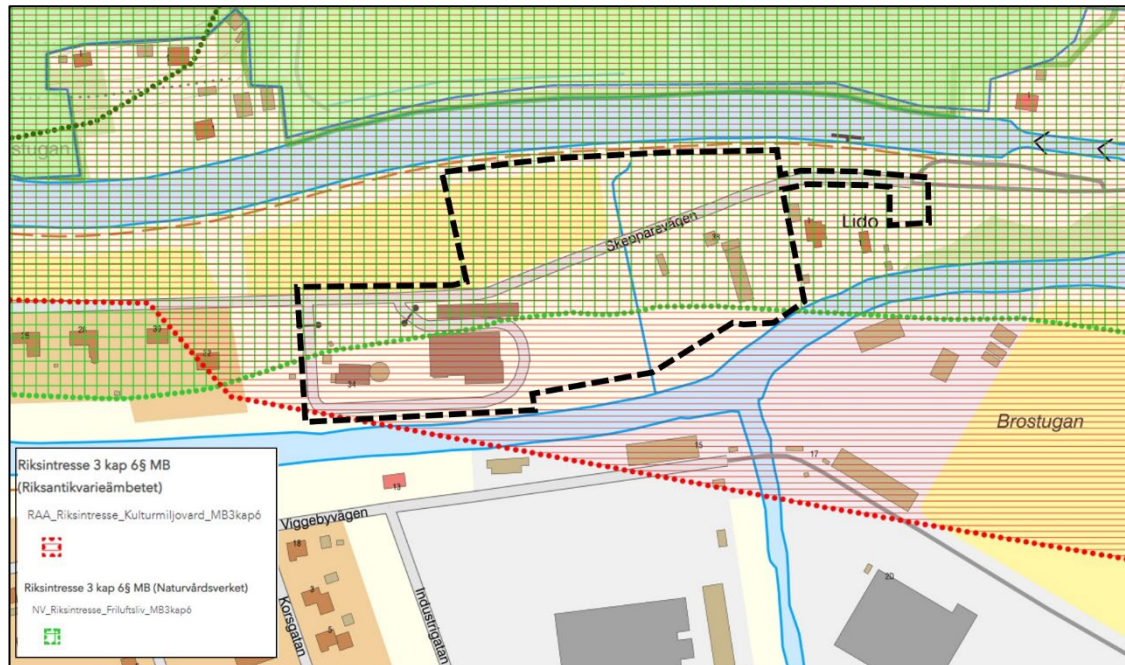


Bild 19. Kartan redovisar de riksintressen, FE04 och E09, som berör planområdet. Planområdet är översiktligt illustrerat. Källa: Länsstyrelsen

Mark och vatten

Natur och vegetation

Planområdet utgörs av etablerad tomtmark utan några särskilda naturvärden. Marken angränsande till planområdet utgörs främst av parkmark med trädvegetation.

I det kommunala naturvårdsprogrammet är Storån klassad som naturvärdesklass 2. I Storån finns en limnisk nyckelbiotop med en artrik fauna, bl.a. flat dammussla, öring och ål förekommer i vattendraget.

Området för kända naturvärden sträcker sig cirka 20 meter ut från vattendraget på ömse sidor, vilket innebär att kvartersmarken för föreslagna bostadsbebyggelse hamnar utanför naturvärdesområdet för Storån. De delar av planområdet som hamnar inom 20 meter från Storån föreslås utgöras av naturmark i planförslaget.

Naturvärdena i anslutning till Storån bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

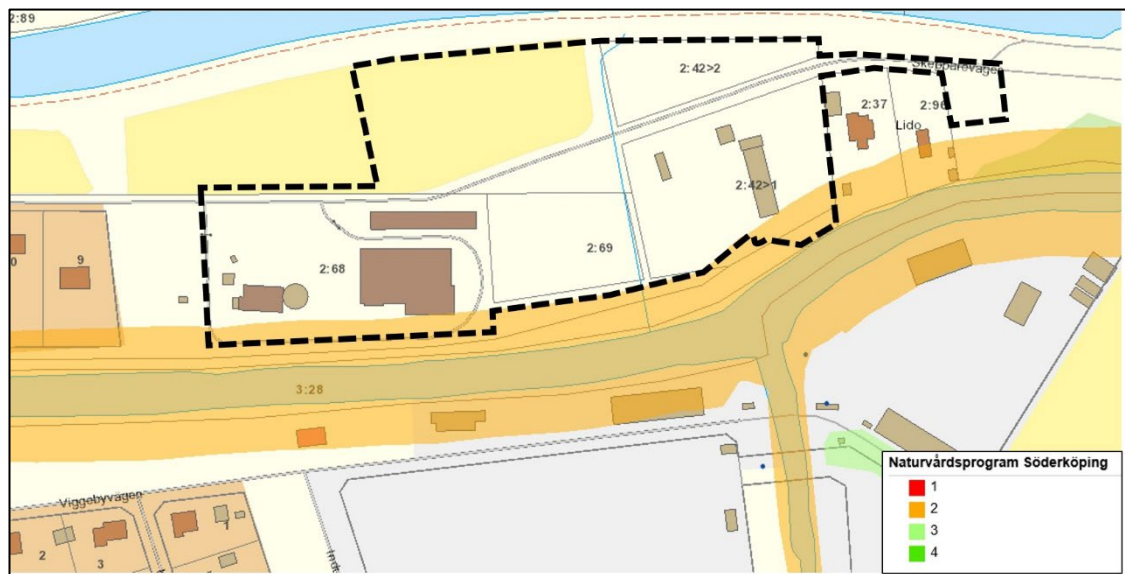


Bild 20. Utdrag ur det kommunala naturvårdsprogrammet. Planområdet är översiktligt markerat. De delar av planområdet som förekommer inom naturvårdsområdet föreslås utgöras av naturmark i planförslaget. Källa: Söderköpings kommun

Markförutsättningar

Geoteknik och stabilitet (geohydrologiska förhållanden)

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet och dess närområde (Ramböll AB, 2022).

ÅF Infrastructure AB har 2018-2019 genomfört geotekniska undersökningar, laboratorieförsök samt stabilitetsanalyser för aktuellt område (Geoteknisk utredning Trädgårdsmästeriet, Söderköping, daterad 2019-02-28). Relevanta delar av denna undersökning har inarbetats i Rambölls utredning.

Det geotekniska utlåtandet anger bl.a.:

- Jordlagerföljden utgörs av fyllning ovan torrskorpelera som underlagras av lera ovan silt och friktionsjord på berg. Torrskorpeleran har en mäktighet på upp till 1,5 meter. Leran har en mäktighet på mellan 5-20 meter. Silten under leran har en mäktighet om cirka 0,5-10 meter. Friktionsjorden under silten har en mäktighet på cirka 10 meter.
- Den korrigerade odränerade skjuvhållfastheten antas variera mellan 11 och 13 kPa.
- Grundvattennivån har uppmätts vid två tillfällen. Augusti 2018 låg grundvattennivån på 3,9 meter under markytan, i maj 2021 låg grundvattennivån på 1,6 meter under markytan. Den lägre grundvattennivån augusti 2018 antas bero på den varma och torra sommaren under 2018.
- Vattennivån i Storån uppmättes till +0,0 och lägsta lågvatten (LLW) med 50-års återkomsttid bedömdes till cirka -0,3. Vattennivån i Storån korrelerar med Östersjön.

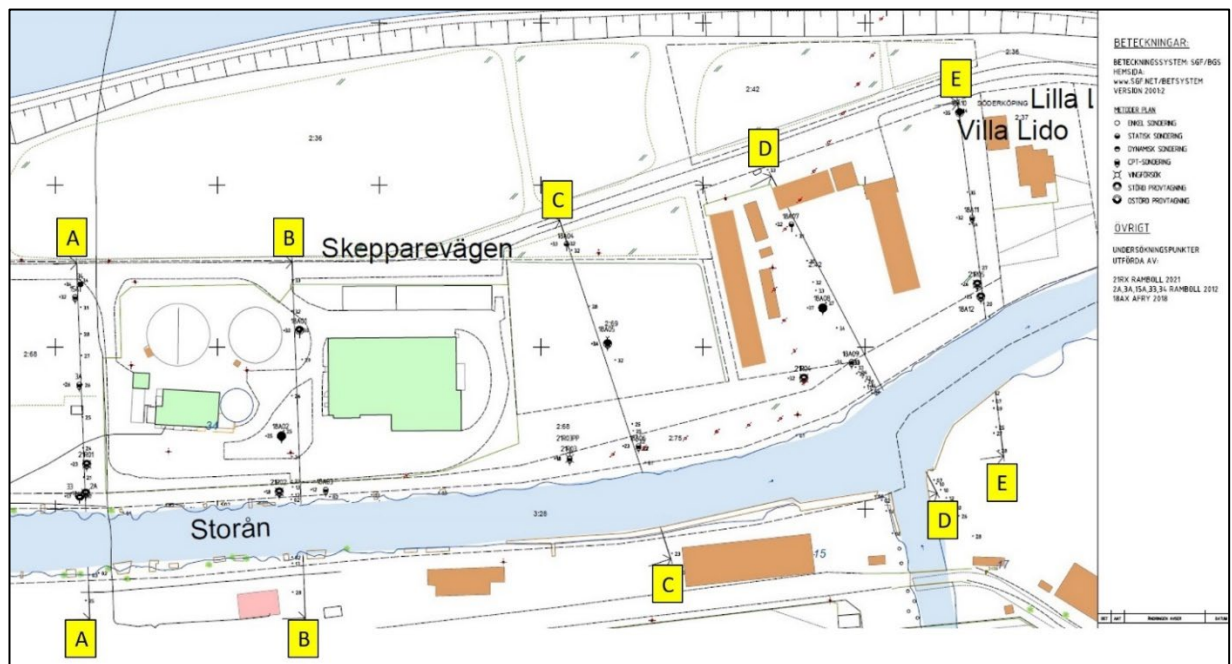


Bild 21. Utdrag ur geoteknisk undersökning, föreställande mätpunkter/ borrhål inom och i anslutning till planområdet. Bilden visar även beräkningssektioner A, B, C, D och E. Källa: Ramböll AB

I undersökta sektioner A, B, C, D och E bedöms stabiliteten för befintliga förhållanden tillfredsställande för sektion A och B.

För sektion A och B är stabiliteten tillfredsställande för avschaktning +1,5 och bibehållna marknivåer mot Skepparevägen.

För att uppnå tillfredsställande stabilitet för resterande sektioner C, D och E krävs att befintliga marknivåer schaktas av inom området. Med avschaktning 15 meter närmast Storån, till nivå +1,5 och därefter nivå +2,0 och svagt sluttande mot befintlig nivå invid Skepparevägen bedöms stabiliteten tillfredsställande för sektion C, D och E.

Ny bebyggelse rekommenderas grundläggas med spetsburna pålar för sättningsfritt utförande. Pålarna kan förväntas nedtränga som minst till uppnådda djup vid slagsondering.

Inom planområdets norra del föreslås anläggas en parkeringsyta. Parkeringsytan är tänkt att vara en grusad plan och ha samma marknivåer som idag. Ramböll AB har gjort en bedömning av om planerad parkering påverkar totalstabiliteten i området.

För planerade förhållanden har en karakteristisk last om 7 kPa antagits för parkeringsytan och totalstabiliteten bedöms som fortsatt tillfredsställande och bedöms inte påverka stabiliteten mot Göta kanal.

Kanalbanken längs Göta kanal är renoverad och förstärkt med skumglas. Totalstabiliteten för själva kanalbanken bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden.



Bedömningen är att under förutsättning att befintlig kanalbank är tillfredsställande stabil så påverkas inte totalstabiliteten av planerad parkering med höjdsättningen enligt befintliga marknivåer.

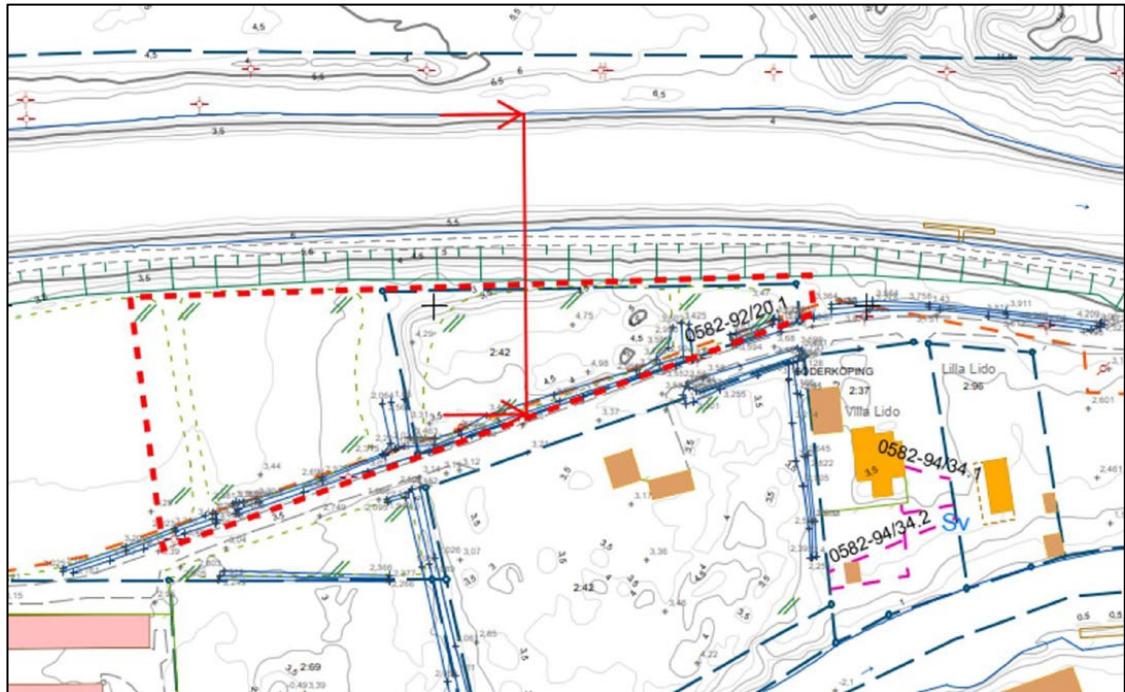


Bild 22. Utdrag ur geoteknisk undersökning för planerad parkering inom planområdet. Planerad parkering redovisad med rödstreckad linje. Bilden visar även placering av kontrollerad sektion för sektionsmarkering. Källa: Ramböll AB

På plankartan har införts planbestämmelse med lydelsen ”Startbesked får inte ges förrän erforderligt geotekniskt underlag avseende grundläggning har kommit till stånd.”

En riskanalys med avseende på vibrationer ska tas fram innan byggnation sker i området.

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar har utförts inom planområdet (Renall AB, 2016) omfattande fastigheterna Söderköping 2:42 och 2:69. Analyser är utförda på halter av metaller, bekämpningsmedel, olja samt polyaromatiska föreningar. Huvuddelen av de undersökta fastigheterna uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Vid den nedlagda handelsträdgårdens (Söderköping 2:42) har en provpunkt visat på något förhöjda värden av PAH-H. Eftersom bostadsbebyggelse ska anläggas rekommenderas i utredningen därför att marken saneras vid just det området.

Markföroreningssituationen inom Söderköping 2:68 avses utredas vidare i samband med rivningen av avloppsreningsverket.

Marksanering inom planområdet ska ske i samband med bygglovsprövning.



Söderköpings kommun avser reglera detta på plankartan genom planbestämmelse med lydelsen ”Startbesked får inte ges förrän tillsynsmyndighet har fattat beslut om anmälan gällande avhjälpandeåtgärd av föroreningar.”

Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt. Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls vilket medför att kontrollplanen i flertalet fall har kontrollpunkter för förebyggande radonåtgärder. Att redan i ett tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt.

Enligt SGU faller området inom klassen högriskområde för radon. Åtgärder kan göras för att förbättra nivåerna om de skulle vara för höga. Utformning med hänsyn till radon hanteras i bygglovsprocessen och kräver ingen reglering i detaljplanen.



Bild 23. Kartan redogör för gammastrålning uran vilken visar radonnivåer. Området faller inom klassen högriskområde för radon. Planområdet är översiktligt illustrerat. Källa: SGU

**Vatten**

Planområdet är beläget intill Storån (VISS ID: SE648385-152899), som utgör recipient för områdets dagvatten. Vattendraget bedöms bland annat att ha problem med övergödning.

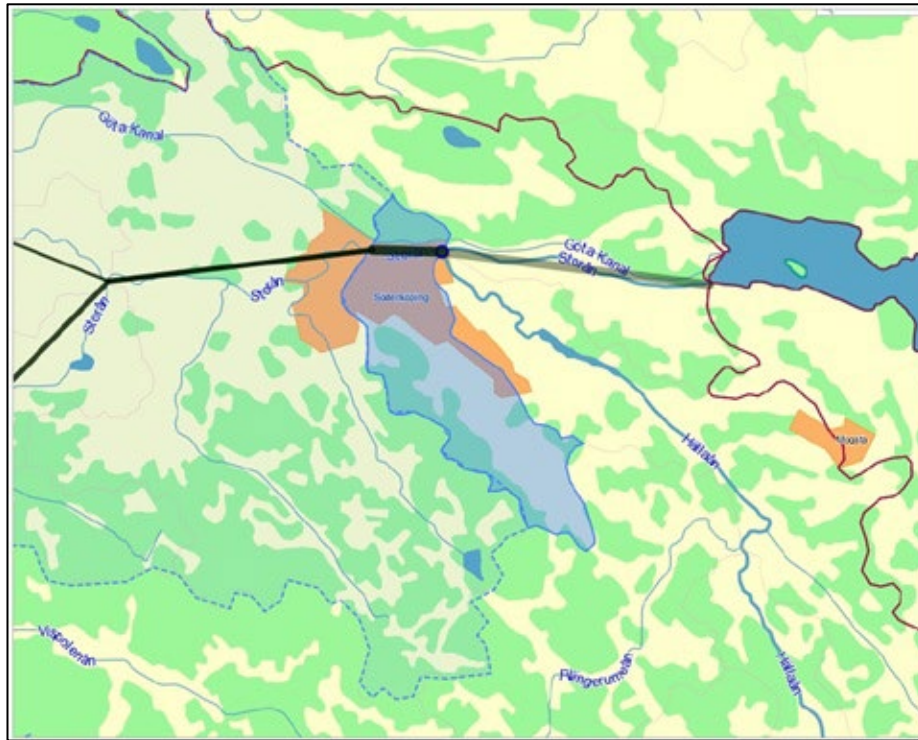


Bild 24. Planområdet är del av delavrinningsområdet "Mynnar i Söderköpingsån" (markerad med halvtransparent blå färg). Källa: SMHI

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Göta kanal och Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt.

Dagvatten

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

En dagvattenutredning omfattande planområdet har utförts (Tyréns AB, 2018). Dagvattenutredningen syftar till att utreda förutsättningarna för att uppnå en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom området och skydda Storån.

Följande aspekter behandlades i dagvattenutredningen:

- Beräkning av nuvarande och framtida föroreningsbelastning från området, samt beskrivning av behov av reningsåtgärder för dagvatten utifrån recipientens miljö kvalitetsnormer.
- Beskrivning av ytvattnets flödesvägar, förväntade flöden för olika återkomsttider, samt hantering av höga flöden inom området.
- Utifrån planbeskrivningen göra en preliminär beskrivning av ett framtida dagvattensystem i området med hänsyn till att dagvattnet så långt som möjligt ska "renas lokalt med naturliga metoder".



Topografin sluttar från norr till söder. Området består av lerjordar och därför bedöms inte området vara lämpligt för infiltration av dagvatten.

Recipienten är Storån, vars ekologiska status klassas som måttlig. Vattendraget bedöms bland annat att ha problem med övergödning.

Dagvattenutredningen visar att flödet från planområdet efter exploatering till flerfamiljshus kommer öka med ca 120% vid ett 10årsregn med klimatfaktor inräknat. Även föroreningshalter i dagvattnet kommer öka och för många föreningar, däribland fosfor, överskrids riktvärdet. Dagvattnet bör därför renas innan utsläpp till recipienten.

Framtagen principlösning för planområdet utgår från Söderköpings dagvattenpolicy och bygger på hantering nära källan där dagvattnet har möjlighet att fördröjas, samt renas genom infiltration innan det avleds till utlopp i Storån.

Höjdsättningen inom området ska möjliggöra att överskottsvatten vid skyfall kan ledas ytligt mot recipienten.

Med föreslagna dagvattenlösningar fördröjs och utjämnas dagvattnet lokalt, och höga flödestoppar motverkas. En samlad fördröjning inom planområdet bedöms därför inte vara nödvändig. Med dagvattenlösningarna reduceras även föroreningsbelastningen från området, ned till nivåer under riktvärdet.

Eftersom exploateringen inte bedöms leda till ökad belastning av fosfor i Storån så påverkas inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Storån.

Infiltrationsstråk

Dagvatten från parkeringar, gc-vägar och gator kan avledas till öppna avvattningsstråk där vattnet infiltreras innan det leds vidare i systemet. Med dessa anläggningar medförs fördröjning och rening av dagvattnet innan utsläpp till recipienten. Ett avvattningsstråk kan exempelvis ha utformningen av ett krossdike eller infiltrationsstråk.

Ett infiltrationsstråk kan fanga upp en hög andel av partikelbundna föroreningar och byggs upp som ett dike med makadamfyllning i botten. Över makadamen följer ett grusskikt och därefter sandinblandad matjord som avslutas med ett vegetationsskikt, lämpligen gräs. För att göra det möjligt för dagvattnet att rinna ut över infiltrationsytan ska den ha en skålad yta och ligga ca fem centimeter lägre än angränsande hårdgjord yta. I mark med dålig genomsläpplighet kan en dräneringsledning placeras i botten på stråket vilken avleder överskottsvatten. Som bräddmöjlighet vid högre flöden än de dimensionerande anläggs även dagvattenbrunnar vid stråket. Genom att placera dem vid sidan eller något upphöjt omgivande markyta kan dagvattnet i första hand infiltrera innan det rinner in i dagvattenintagen.



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

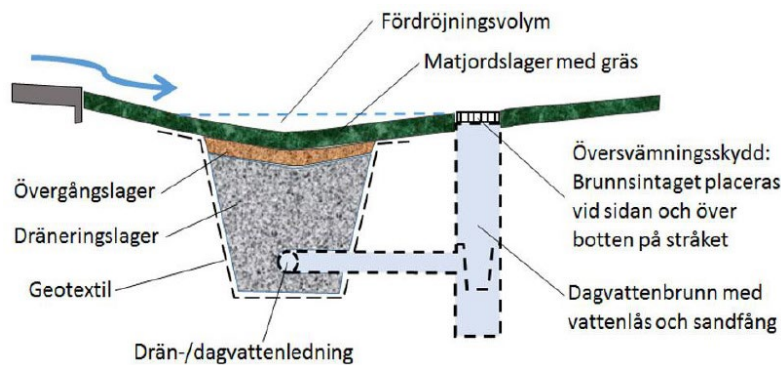


Bild 25. Principskiss över infiltrationsstråk. Källa: Tyréns



Bild 26, 27. Exempel på infiltrationsstråk för avvattning av parkering respektive gata. Källa: Tyréns AB

Växtbäddar

Växtbäddar (också kallade biofilter eller regnrabatter) är nedsänkta planteringsytor dit dagvattnet leds och passerar ett filtrerande växtmaterial. Dagvattnet kan liksom i ett infiltrationsstråk både fördröjas i den nedsänkta yta som bildas, samt renas genom infiltrationen. Växtbäddar kan användas i de flesta miljöer så som bostadsgårdar och parkeringar, eller i gatussektioner och kan utformas på många olika sätt.

I botten av växtbädden behövs ett lager makadam och ovan det ett lagom genomsläppligt filtermaterial. Filtermaterialet ska ha ett djup på minst 0,5 m och kan exempelvis bestå av enkla jord/sandblandningar med mindre andel lera. Även träd kan planteras i växtbädden. På grund av de begränsade infiltrationsmöjligheterna i planområdet placeras en dräneringsledning i botten för avledning av överskottsvatten. Dagvattnet kan ledas in till växtbädden via ytavrinning, sandfång eller via olika typer av brunnssintag.

Växtbäddar har en god reningskapacitet där partikelbundna föroreningar kan reduceras upp till 80-90 %. Även avskiljning av lösta föroreningar kan ske i växtbäddar.

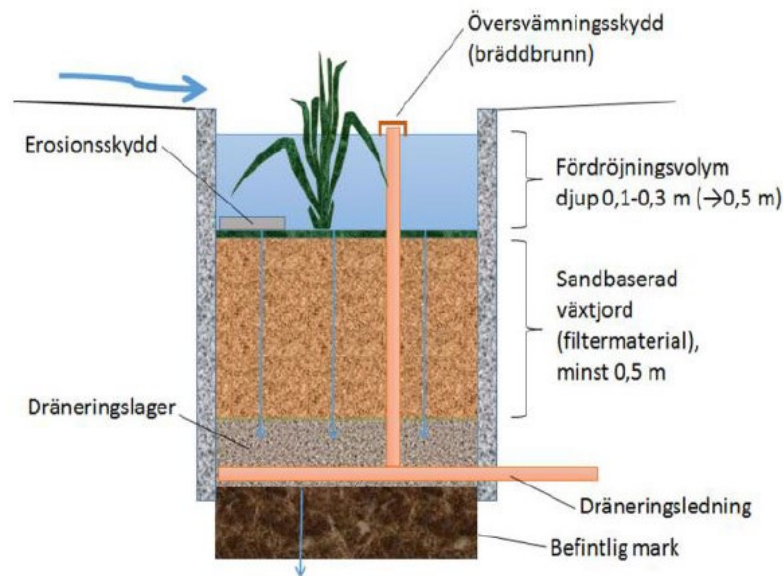


Bild 28. Principskiss över växtbädd. Källa: Tyréns AB

Skelettjordar

I de fall där träd förekommer i gatumiljön kan skelettjordar brukas. Skelettjordar skapar bra förutsättningar för trädens tillväxt och överlevnad i trånga miljöer, samtidigt som det ger fördrojning och rening av dagvattnet. Skelettjordar kan nyttjas då gatan utformas med kantsten eftersom dagvattnet då kan ledas in till skelettjorden via dagvatten- eller rännstensbrunnar och dräneringsledningar.

Skelettjordar byggs ofta upp genom att en utschaktad grop fylls med grov makadam som jord sedan vattnas ned i. Överst läggs ett luftigt bärlager om ca 20 cm. I botten av skelettjorden placeras en dräneringsledning för att förhindra att vatten blir stående en längre tid. Om dräneringsledningen placeras en bit över skelettjordens botten skapas ett sedimentationsmagasin.

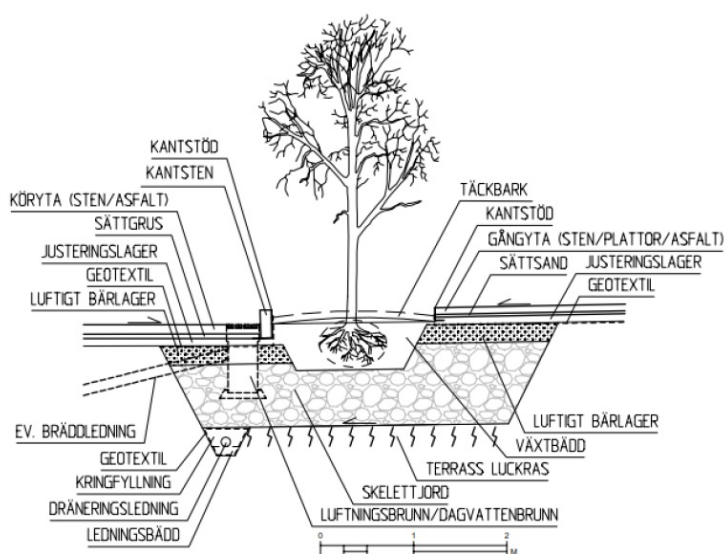


Bild 29. Typsektion över träd med skelettjord vid körbana. Källa: Tyréns AB



Genomsläpplig beläggning

För att reducera avrinningen från täta asfaltsytor kan genomsläppliga material utnyttjas. På parkeringar kan exempelvis hålad marksten eller rasterytor användas där dagvattnet kan infiltrera ned till en vattengenomsläpplig överbyggnad. På grund av att marken har begränsad infiltrationskapacitet kan överbyggnaden dock förses med dränledningar som avleder överskottsvatten.



Bild 30. Exempelbild på genomsläpplig beläggning på parkeringsyta. Källa: Tyréns AB

Takavvattning

Takvattnet från fastigheter kan ledas via stuprör med utkastare till grönytor istället för att direkt kopplas till dagvattenledning. För att hindra att takvatten och ytvatten rinner in mot byggnader måste marken lutats ut från fasaden. Närmast byggnader rekommenderas en lutning av 1:20. Plattsättning (ränndalar) under stupröret hjälper till att avleda takvattnet från fasad. Grönytan bör i sin tur luta mot exempelvis ett uppsamlade dräneringsstråk eller växtbädd så att överskottsvatten som inte infiltreras kan avledas. Trots att lerjordar, vilka dominerar i planområdet, har låg infiltrationshastighet kan en viss kapacitet byggas upp i de övre marklagren. Infiltration i områden med täta lerjordar motverkar även uttorkning av leran och motverkar risken för sättningar.

Perkolationsmagasin i form av kassetter eller stenkistor kan även användas för uppsamling av takvattnet. Perkolationsmagasin utjämnar flöden och hjälper till att hålla grundvattenytan uppe i sättningsbenägna jordar. I lerjordar går dock perkolationen mycket långsamt, och magasinerna kommer stå fyllda under en längre tid. Magasinen i lerjordar behöver därför kompletteras med en strypt tömningsanordning i botten på magasinet som ansluter till dagvattennätet. Eftersom perkolationsmagasin är svåra att rensa behövs ett filter i intaget till magasinet.

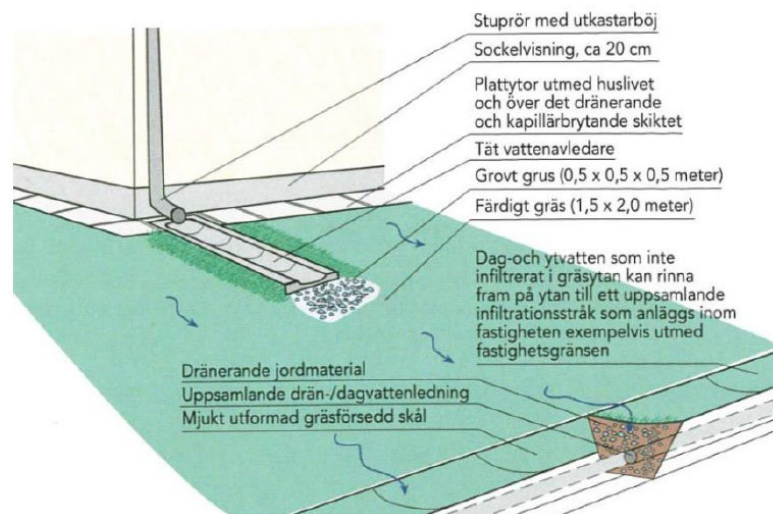


Bild 31. Principskiss där tak och ytvatten leds ut över marken. Det vatten som inte infiltrerar kan anledas mot ett uppsamlande dräneringsstråk. Källa: Tyréns AB

Gröna tak

För att reducera avrinningen från kvartersmark kan gröna tak anläggas på komplementbyggnaderna. Gröna tak finns i flera olika varianter; tunna eller djupa gröna tak, eller tak med grusmagasin. Vanligast i Sverige är tunna gröna tak, ofta uppbyggda med ett substrat utgjort av sedum och mossor. Tunna gröna tak kan enligt studier magasinera ca 50 % av årsavrinningen. Djupa gröna tak kan magasinera upp till 75 %. Vid kraftigare regntillfällen hanteras dock endast de första 5 mm, medan all nederbörd däröver rinner vidare. Det är även viktigt att komma ihåg att taken periodvis kan behöva skötsel i form av bland annat gödsling för att behålla sin karaktär.

Principlösning dagvattenhantering

En principskiss över dagvattenhanteringen inom planområdet utifrån ovan dagvattenlösningar kan ses i figuren nedan och visar principer som anpassas efter den utformning som slutligen väljs.



Bild 32. Principskiss över föreslagen dagvattenhantering inom planområdet som visar genomsläppliga ytor samt avrinningsriktning dagvatten. Exempel på utformning. Källa: Arqly



Beräkningar visar att med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna kan en betydande del av de framtida dagvattenföroreningarna, mellan 50 % och 90 %, förväntas avskiljas. Med föreslagen dagvattenhantering skulle tillförseln av fosfor och andra föroreningar minska väsentligt jämfört med dagens nivåer.

Föreslagna dagvattenlösningar genomförs i samband med byggnation av området.

Sammantaget, med ledning av föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, bedöms planens genomförande inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i Storån.

Översvämning och skyfall

En skyfallsanalys har utförts över Söderköpings tätort för att översiktligt kunna bedöma vilka byggnader och hus som riskerar översvämmas i samband med kraftiga regn (Tyréns AB, 2016). Figuren nedan visar modellerat översvämningsdjup vid 100-årsregn.

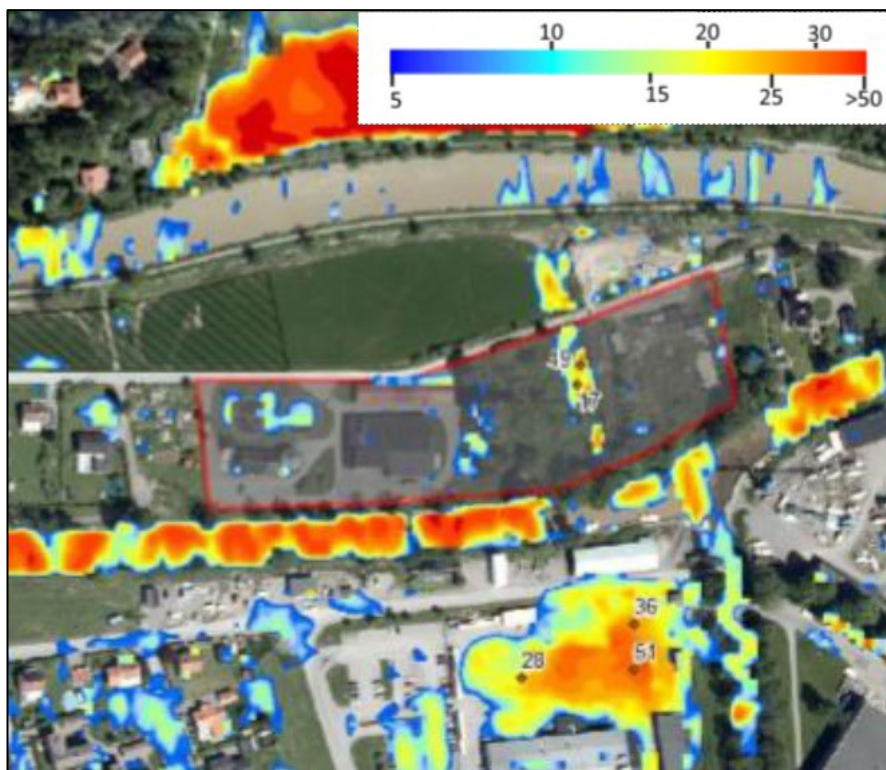


Bild 33. Modellerat översvämningsdjup i centimeter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.
Källa: Tyréns AB

Utifrån modelleringen kan observeras att vatten ansamlas vid lågpunkter runt om reningsverket och vid grönytor inom området. Eftersom topografin är relativt flack kan de mindre lågpunkterna sannolikt elimineras vid en exploatering. Där diket skär genom planområdet ses det högsta översvämningsdjupet inom planområdet.

Längs Östergötlands kust beräknas havsnivån stiga med 0,5–0,6 m till år 2100 vid en global havsnivåhöjning på en meter. Den pågående landhöjningen kompenserar alltså delvis för den förväntade höjda



havsnivån. Planområdet bedöms i hundraårsperspektivet inte påverkas negativt av höjda havsvattennivåer.

Tidigare har en översvämningsnivå på +1,5 meter över havet diskuterats vid planläggning av nya bostadsområden i Söderköpings kommun. Länsstyrelsen i Stockholm anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter. Kalmar län tog i år fram liknande rekommendationer för strandnära byggnationer som enligt Länsstyrelsen inte bör ligga lägre än 2,70 - 2,80 meter.

De nya flerbostadshusen planeras placeras på mark som idag varierar mellan +2,3 m och +2,9 m. Det är högre än kommunens diskuterade översvämningsnivå men kan i vissa fall vara lägre än de av Stockholms och Kalmars Länsstyrelser rekommenderade lägstanivåer för strandnära byggnation.

Genom att placera bebyggelsen ovanför rekommenderad lägsta nivå för översvämningsssäkring på +2,7 meter (grundläggningsnivå) kan behovet av ytterligare skyddsåtgärder minimeras. Med lägsta grundläggningsnivå avses underkant på grundsula eller betongplatta.

Länsstyrelserna anser att ny sammanhållen bebyggelse bör placeras ovan nivån 2,7 meter (höjdsystem RH2000). Enstaka mindre värdefulla byggnader såsom exempelvis uthus och garage bör placeras ovan nivån 1,5 meter (höjdsystem RH2000).

På plankartan har därför införts bestämmelse om att ny bebyggelse ska ha en vattentät konstruktion upp till +2,7 meter.

Miljökvalitetsnormer vatten

Planområdet är beläget intill Storån (VISS ID: SE648385-152899), som utgör recipient för områdets dagvatten. Enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) är miljökvalitetsnormerna för Storån senast fastställda av Länsstyrelsen 2010-01-12. Storån bedöms av Vattenmyndigheterna ha måttlig ekologisk status och god kemisk status. Föreslagen miljökvalitetsnorm innebär att vattenförekomsten ska behålla sin goda kemiska status och uppnå god ekologisk status till 2027. Tillförseln av fosfor måste minska avsevärt till år 2027.

Möjligheten att uppnå god status för enskilda kvalitetsfaktorer i recipienten Storån får inte försämrats. Den pågående tillförseln av fosfor via avrinning från planområdet får alltså inte öka. Detta trots att mängden är försumbar i relation till de totala fosformängderna som ån transporterar.

Dagvattenhanteringen och utformningen av det planerade bostadsområdet måste förhindra ökad fosfortillförsel från området och helst minska den. Hanteringen ska ske lokalt med naturliga metoder och medföra rening av föroreningar i enlighet med kommunens riktlinjer.

En dagvattenutredning omfattande planområdet har utförts (Tyréns AB, 2018). Dagvattenutredningen syftar till att utreda förutsättningarna för att uppnå en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom området och skydda Storån, läs mer om utredningen under rubriken *Dagvatten*.



Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Ljudmiljö och buller

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

En utredning avseende externt industribuller från Modine och dess eventuella påverkan på planområdet har utförts (ÅF, 2019). Slutsatser från utredningen är att det bedöms finnas goda förutsättningar att bygga bostäder inom planområdet med avseende på industribuller från Modines anläggning.

Inga vidare åtgärder bedöms behöva företas inom planområdet ur bullersynpunkt.

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar gällande risk och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer för buller överskrids.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Farligt gods

Inga transportvägar för farligt gods berör planförslaget.

Lukt

Cirka 50 meter söder om planområdet finns en pumpstation. Det finns inga generella regler för lukt från olika verksamheter i Sverige. Tidigare har ofta Boverkets allmänna råd 1995:5 ”Bättre plats för arbete” tillämpats, där man rekommenderat ett avstånd på 50 meter mellan bostäder och pumpstationer. Detta avstånd gäller utan krav på åtgärder för att reducera lukt. Boverket betecknar de allmänna råden som rådgivande men inte bindande. Den berörda pumpstationen är uppförd 2013 och utförd i ett tätt hölje för att förhindra att lukstörningar uppkommer. Efter besök på plats bedöms att inga betydande lukstörningar invid pumpstationen förekommer. Det finns ingen öppet exponerad luktkälla eller någon öppning där lukt kan tränga ut.

Vibrationer

En riskanalys med avseende på vibrationer ska tas fram innan byggnation sker i området.

Elektromagnetiska fält

Inga förhöjda halter av elektromagnetiska fält förekommer inom planområdet.

Gestaltning och kulturvärden

Fornlämningar och kulturminnen

En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts inom planområdet (Arkeologikonsult, 2018, rapport 2018:3141).



Utredningen innefattade arkiv- och kartstudier, en inventering samt grävning av sökschakt.

Utredningen identifierade tre objekt; en gårdstomt etablerad runt 1910, en husgrund från första halvan av 1900-talet samt odlingslager som visar på kontinuerlig odling från 1600-tal till sent 1900-tal.

Ingen av objekten bedömdes uppfylla kriterierna för fornlämning.

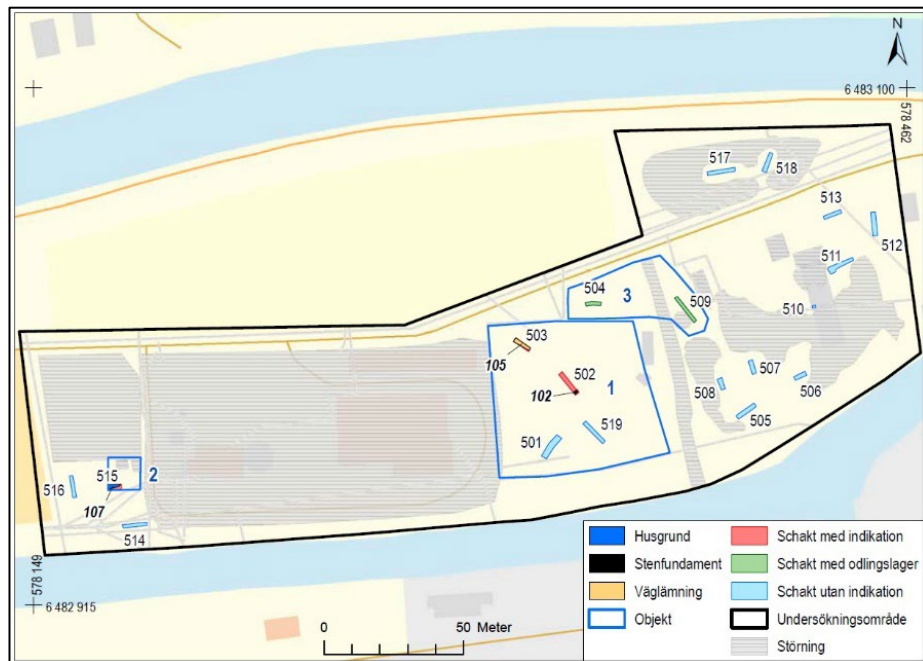


Bild 34. Utdrag ur arkeologisk utredning etapp 2 för planområdet. Källa: Arkeologikonsult

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas.

Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

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

Inga byggnadsminnen förekommer inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett före detta avloppsreningsverk och de återstående delarna av en nedlagd handelsträdgård bestående av växthusbyggnader. I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs av Skepparevägen som är en lokalgata med hastighetsbegränsningen 30 km/h och utan genomfartsmöjlighet. Efter att avloppsreningsverket avvecklats är ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) cirka



140 fordon med mindre än 1 % tung trafik på Skepparevägen. Planområdet är beläget i anslutning till centrum och är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Kollektivtrafik finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

En trafikutredning för området har utförts (ÅF, 2017).

En slutsats i trafikutredningen är att trafiken som alstras på grund av planförslaget bedöms påverka trafiksystemets kapacitet obetydligt. Skepparevägen är den gata som får den relativt sett största förändringen i trafikmängd.

Bostäder beräknas generera mellan 4–6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform. Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5–6 medan flerbostadshus beräknas alstra 4–5 resor/lägenhet. Antalet resor är också beroende av placering i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Cirka 300 lägenheter med cirka 5 resor per lägenhet genererar cirka 1 500 bilar i årsmedeldygnstrafik på Skepparevägen.

Den sektion för Skepparevägen som föreslås i trafikutredningen planeras inte. Enligt Trafik för en attraktiv stad (TRAST) tillåts gång- och cykel i blandtrafik vid skyltad hastighet 30 km/h, vilket är den tillåtna hastigheten på Skepparevägen. Gående och cyklister hänvisas i första hand till befintliga gång- och cykelvägar i området och inom planområdet, i andra hand till Skepparevägen. Skepparevägen är relativt lång och rak i sin karaktär och det kan därför bli aktuellt att genomföra trafiksäkerhetsåtgärder i form av fartdämpande åtgärder. Lokaliseringar för dessa får studeras vidare i genomförandeskedet beroende på hur byggnader placeras inom planområdet, och om Å-promenaden förlängs och skapar ny väg mot Skepparevägen.

Å-promenaden upphör i dagsläget vid odlingslotterna. Enligt gällande detaljplan är området söder om planområdet planlagt som PARK. De delar utmed ån som inte utgörs av PARK planläggs som NATUR vilket innebär att stråket förlängs längs med planområdet till Lidovillorna i öster. Lidovillorna har fastigheter ut till Storån varför passagen upphör här, därmed planläggs Natur även mellan Storån och Skepparevägen för att säkra upp vidare passage och upptagningsområde.

I gällande detaljplan för Storån finns möjlighet att anlägga gångbro över Storån vilket ytterligare kan förstärka tillgängligheten och passagerna utmed strandlinjerna och skapa alternativa vägar för gång- och cykeltrafikanter.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande höjdnivåskillnader vilket möjliggör god tillgänglighet inom planområdet. Utformning och placering



av entréer och avfallshantering ska utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet. Enligt plan- och bygglagen ska byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

Trygghet

Området kan i dagsläget upplevas som ödsligt och otryggt. Bidragande till denna upplevelse är att platsen till stor del är inhägnad och därmed inte tillgänglig. De gamla växthusbyggnaderna är tomställda och avloppsreningsverket är inte längre i drift, vilket bidrar till upplevelsen av ett övergivet område. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms upplevelsen av trygghet kunna främjas i samband med att ny bostadsbebyggelse planeras som i sin tur skapar en jämn dygnsaktivitet i området.

Rekreation

Enligt plan- och bygglagen ska friyta för lek och rekreation finnas inom fastigheten eller i anslutning till fastigheten. Storleken på friytan regleras inte närmare i plan- och bygglagen.

I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån som har stora rekreativvärden. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar som används som promenad och motion. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området.

I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort rekreativvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation året runt.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för rekreation.

Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Barnperspektiv

Lek

I direkt anslutning till planområdet finns Göta kanal och Storån. Utmed såväl Göta kanal som Storån finns gång- och cykelvägar. Närheten till Göta kanal och Storån är en påtaglig kvalitet för området.

I planområdets närhet finns även Brunnsparken som har ett stort lekvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för lek året runt. Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek.

Påverkan under byggskedet

Anläggning av bostadsområdet kommer innebära att maskiner förs fram i området och byggnation kommer pågå. Det kommer också bli aktuellt



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

med dit – och/eller bortforsling av massor. Detta bedöms orsaka buller, vibrationer, spridning av damm i närområdet och ökad tung trafik till området under tiden som byggnationerna pågår. Då området är relativt stort riskerar anläggningstiden blir lång, men det bedöms troligt att utbyggnad kommer ske samlat i flera etapper. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (till 2 kap. och 26 kap MB), bör verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar och bullermätningar samt omgivningskartläggning ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen.



Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts för planförslaget. Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Bedömningen finns som bilaga.

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

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

Medverkande tjänstemän

Martin Larsheim, planarkitekt

Aline Eriksson, plan- och bygglovschef

Planhandlingarna har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, Söderköpings kommun genom planarkitekt Martin Larsheim, mark- och exploateringsingenjör Therese Nordgren, stadsarkitekt Lina Gregersdotter samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.