



PLANBESKRIVNING

DP 157



DETALJPLAN FÖR DEL AV SKÖNBERGA-HUSBY 11:83 SAMT DEL AV HÖGBY 1:108, SKOGSHEM, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad: 2015-09-17

Godkänd för samråd: SBN 2015-10-20

Samråd: 2015-11-03 - 2015-12-08, 2016-03-09 – 2016-04-11

Godkänd för granskning: SBN 2016-10-25

Granskningstid: 2017-07-17 – 2017-08-08

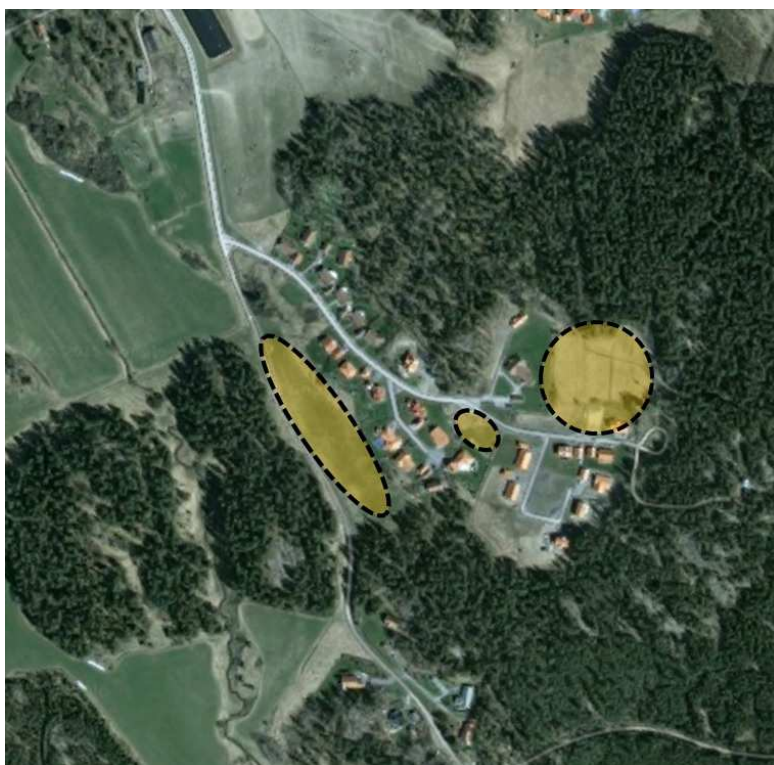
Antagen: SBN 2017-10-30 § 102

Laga kraft: 2018-05-02



SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

I ett förslag till ny detaljplan föreslås en utbyggnad av villaområdet Skogshem. Skogshem är beläget i den södra delen av Söderköpings tätort, cirka 2 km från stadens centrala delar. Planförslaget ska möjliggöra byggrätter för bostadsändamål. Totalt bedöms ett 15-tal tomter för småhusbebyggelse kunna inrymmas, med en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.



Flygbild med planområdet översiktligt markerat.

Ärendets gång:

Beslut om att påbörja detaljplaneläggningen efter beviljat planuppdrag fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 22 september 2015.

Beslut om samråd fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 20 oktober 2015.



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

Samrådsperioden pågick mellan 2015-11-03 – 2015-11-24. Samrådskretsen utökades efter yttrande från lantmäteriet och samrådsperioden förlängdes till 2015-12-08 för tillkommande sakägare. En ytterligare samrådsperiod genomfördes 2016-03-09 – 2016-04-11 med berörda sakägare. Inbjudan till samrådsmöte skedde genom utskick till fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Samrådsmöte hölls den 11 november 2015 i kommunhuset, Söderköping.

Granskning av planförslaget pågick mellan 2017-07-17 – 2017-08-08.

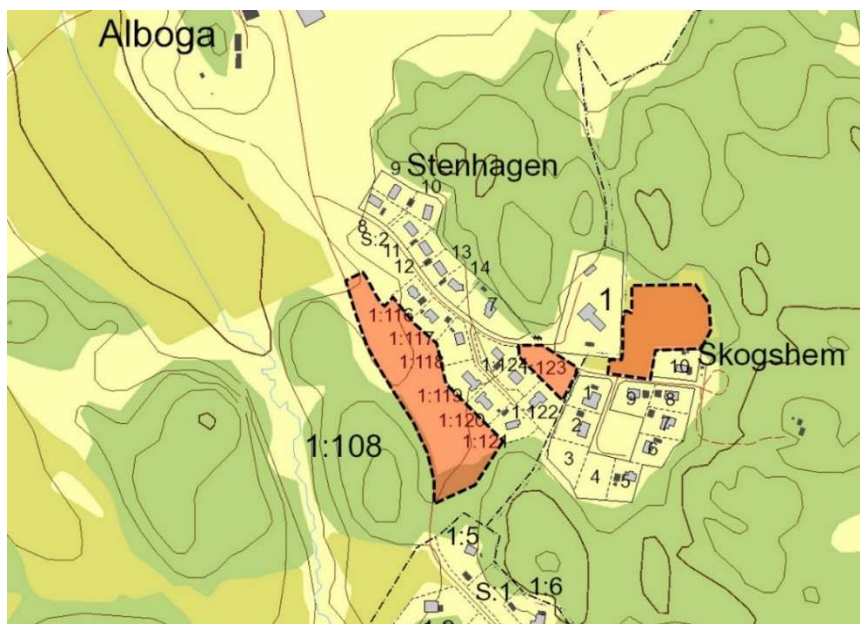
Planförslaget antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-10-30. Detaljplanen vann laga kraft 2018-05-02.

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Planarbetet genomförs med standardförfarande mot bakgrund av att åtgärden är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Orienteringskarta med planområdet markerat.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av villaområdet Skogshem med ett 15-tal nya tomter för småhusbebyggelse inom del av Skönberga - Husby 11:83 samt del av Högby 1:108.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

3 kap - Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kap anges att mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning skall ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Planförslagets markanvändning bedöms som lämplig och planen bedöms inte påverka något riksintresseområde. Föreliggande detaljplan bedöms således ej strida mot 3 kap Miljöbalken.

4 kap - Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet

I 4 kap anges vissa områden i landet där särskilt stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område. Föreliggande detaljplan bedöms därför ej strida mot 4 kap Miljöbalken.



5 kap - Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Flest miljökvalitetsnormer finns det för luftföroreningar utomhus. En utbyggnad av bostäder inom planområdet bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids. Områdets recipient Storån har god kemisk status men måttlig ekologisk status, bland annat på grund av övergödning. Framför allt fosforbelastningen måste minska avsevärt för att ån ska uppnå föreslagen miljökvalitetsnorm god ekologisk status till 2027. Med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att minska årsavrinningen av dagvatten och avskilja föroreningar bedöms miljökvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status ha goda förutsättningar att kunna uppnås.

Uppvärmning av bostäder torde i första hand komma att ske med individuell lösning. Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Skogshem, så låg att luftföroreningsnivåerna inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Således bedöms föreliggande detaljplan inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap i Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i södra Söderköping söder om Alboga ridstall, i anslutning till bostadsområdena Skogshem och Stenhagen.
Areal	Planområdet omfattar ca 3,3 ha.
Planavgränsning	Planområdet avgränsas av Liljerumsvägen i väster, Skogshemsvägen i norr, i öster av del av fastigheten Skönberga - Husby 11:83 (friluftsområdet Alboga skog) samt i söder av Kv. Motionären resp. del av fastigheten Högby



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

1:108.

Planområdet omfattar del av fastigheten Skönberga - Husby 11:83 samt del av fastigheten Högby 1:108.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.
Liljerumsvägen omfattas av vägsamfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-04.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och anges som utredningsområde för bostadsändamål, på kort sikt (1-10 år). Översiktsplanen är vägledande i alla beslut som kommunen fattar om mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen, som gäller fram till 2030, är ett styrdokument och därmed ett betydelsefullt verktyg i den fortsatta planeringen med att utveckla kommunen. I planen dras de övergripande riktlinjerna för hur olika delar av kommunen kan komma att utvecklas, till exempel var det ska byggas bostäder, skolor och förskolor, boenden för äldre och var verksamheter för olika näringar ska etableras. Översiktsplanen innehåller riktlinjer i olika frågor och är vägledande i alla beslut som kommunen fattar om mark- och vattenanvändningen. Den förtydligar för alla vad kommunen vill och vilken utveckling som ska ske var.

**Detaljplaner, förordnanden
m.m.**

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Del av planområdet som i planförslaget föreslås för bostadsändamål, nordost om fastigheterna Högby 1:122-124, yta ca 2 000 kvm, har i gällande detaljplaner dp 0582-P2/5 samt dp 0582-P07/3 markanvändningen natur.

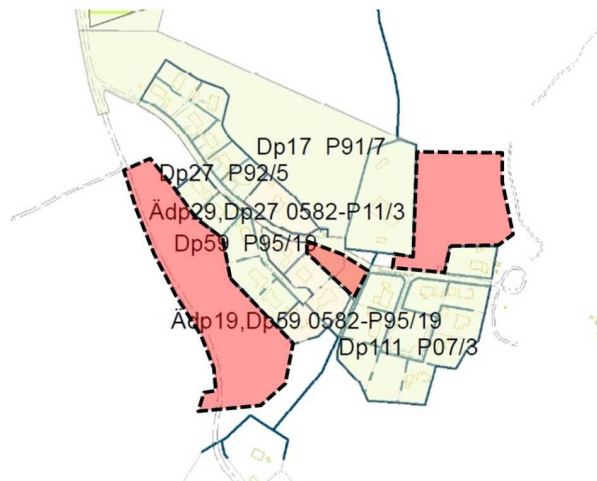


2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

Genomförandetiden för berörda detaljplaner har gått ut.

Området omfattas inte av något riksintresse.



Planlägeskartan med det aktuella planförslagets utbredning rödmarkerat.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer inte inom planområdet. Om fornlämningsfynd påträffas vid schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har genomförts inom planområdet. Inga fornlämningar påträffades.

Behovsbedömning av MKB

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och därför krävs inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Se bifogad behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och

Marken inom planområdet har tidigare varit åkermark. Den



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

djurliv

uppvuxna vegetationen inom området är därmed högst begränsad, endast enstaka lövträd förekommer.

Inom planområdets östra del, i anslutning till Albogaskogen, förekommer diken som upptar fuktighet från skogsområdet.

Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet.

Markens beskaffenhet

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1990-05-07 i anslutning till planområdet av Hylanders Geo-Byrå AB.

Undersökningen visar att undergrunden består av fast friktionsjord och fast lera. Förutsättningarna bedöms där som goda för grundläggning av småhus på mark.

Inom planområdet utgörs jordarterna huvudsakligen av glacial lera med inslag av urberg, enligt uppgift från jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), se bild. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara godtagbara.

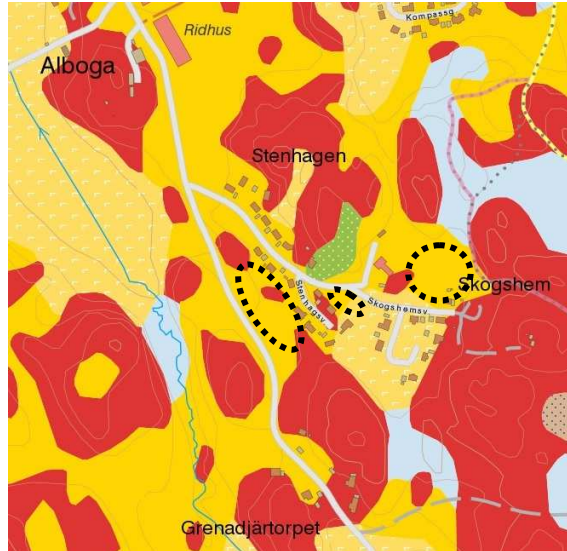
Detaljerad geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet. Ur utredningen kan läsas att ”marken inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar för plattgrundläggning. Lätta 1-2-plans byggnader i förslagsvis trä bedöms kunna plattgrundläggas i hela området. För de områden där ytlig grundläggning bedöms kunna ske gäller följande. Grundläggning ska ske frostskyddat på packad fyllning ovan naturlig jord då mullhaltig jord schaktats bort. Byggnadernas grund skall förses med dränering. Kapillärbrytande lager liksom dräneringsledningarnas kringfyllning skall skiljas från naturligt lagrad jord via



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

geotextil.”



Jordartskartan från SGU med planförslagets ungefärliga utbredning markerat (orange färg markerar glacial lera, röd färg markerar urberg).

Dagvatten

I takt med ökad utbyggnad kan större takytor och större andel hårdgjorda ytor förväntas. Det innebär i sin tur att flödena i vattendrag och diken ökar vid regn och snösmältning.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt. Markförändringar som påverkar ytavrinningen på intilliggande mark får inte förekomma.

Dagvattenutredning har genomförts inom planområdet.

Områdets recipient Storån har god kemisk status men måttlig ekologisk status, bland annat på grund av övergödning.

Framför allt fosforbelastningen måste minska avsevärt för att ån ska uppnå föreslagen miljökvalitetsnorm god ekologisk status till 2027.

Planområdet består idag av betes- och ängsmark. Vid exploatering förväntas avrinning och föroreningstransporter



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

öka av naturliga skäl från dagens låga nivåer. Framtida föroreningshalter beräknas dock bli relativt måttliga och ett framtida dagvattensystem i området behöver framför allt avskilja fosfor och utjämna dagvattenflöden vid kraftiga eller långvariga nederbördstillfällen. Denna rening och utjämning bör ske lokalt, i flera steg, med naturlika metoder.

Dagvatten från planområdet avvattnas huvudsakligen via en dagvattenledning i Skogshemsvägen och ett öppet vägdike utmed Liljerumsvägen och samlas i en naturlig lågpunkt i områdets nordvästra hörn. Härifrån leds vattnet under Liljerumsvägen och vidare västerut i ett täckdikessystem till den bäck som ligger drygt 100 meter väster om planområdet. Även på västra sidan om Liljerumsvägen löper ett öppet vägdike. Inom planområdets östra delområde finns ett dikessystem för avvattning av ängsmark och tillrinningen från omgivande skogsmark

Då planområdet är beläget på ett glacialt lerlager bedöms möjligheterna till perkolation till grundvattnet vara små. Fördröjning måste alltså huvudsakligen ske på och i den övre naturliga jordmånen - matjorden - eller i anlagda infiltrationsförstärkta porösa lager. Detta kan bland annat göras med genomsläpplig beläggning på ytor avsedda för parkering. Lokala åtgärder på tomtmark bör bestå av takvattenutkastare, svackor i gräsytor, regntunnor och eventuellt stenkistor. Överskottsavrinning avleds via svackdiken, öppna gräsbeklädda vägdiken eller makadamdiken och föreslås sedan genomgå samlad rening och fördröjning i dammar. Förväntade reningseffekter av dessa åtgärder visar att dagvattenflöden och föroreningar från planområdet på så



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

sätt kan minska betydligt.

Med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att minska årsavrinningen av dagvatten och avskilja föroreningar bedöms miljökvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status har goda förutsättningar att kunna uppnås.

Översvämning

Planområdets lägsta del ligger på ca +30 meter och det föreligger inte någon risk för översvämning i samband med höga flöden i vattendrag eller höga vattenstånd i havet.

Instängda områden

Den mellersta delen av planområdet är en lokal lågpunkt. De omgivande trösklarna är låga och antas kunna hanteras genom uppfyllnader.

För att inte riskera försämma förutsättningarna för byggande inom planområdets östra delområde bör avvattning av ängsmarken och tillrinningen från omgivande skogsmark säkerställas, till exempel genom omläggning av befintliga diken. Nya dikessträckor utformas med fördel som svackdiken.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer överskrids i området i nuläget.

Recipienten Storån har idag måttlig ekologisk status och är bland annat påverkad av övergödning. Möjligheten att uppnå god status för enskilda kvalitetsfaktorer för ån får inte försämmas. Inte heller får påverkan på vattenkvaliteten bli negativ enligt lokala föreskrifter.

Dagvattenhanteringen i planområdet behöver därför framför allt begränsa bidraget av fosfor från området. Detta behöver



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

ske med lokala och naturnära metoder som fördröjer och renar dagvattnet. Då området är beläget på lermark krävs att nya kompensande magasineringsvolymer skapas i takt med att området ökar sin hårdgörningsgrad.

Förväntad framtida belastning av näringsämnen från planområdet underskrider modellerade värden i avrinningsområdet. För olja, partiklar och kväve förväntas framtida belastning, även utan dagvattenåtgärder, underskrida lokala riktvärden medan fosforbelastningen förväntas ligga i paritet med lokalt riktvärde. Då fosfor oftast utgör det begränsande näringsämnet i sötvattensystem är det framför allt önskvärt att fosfortransporten minimeras med tanke på övergödning.

För att begränsa avrinningen och föroreningstransporten krävs ett "trögt dagvattensystem" som flödesutjämnar och renar vattnet i flera steg. Detta system inkluderar utkastare, regntunnor, svagt sluttande gräsytor, svackdiken, genomsläpplig beläggning på parkeringsytor och garageuppfarter, makadamdike samt två mindre dagvattendammar.

Överskottsavrinning avleds via svackdiken, öppna gräsbeklädda vägdiken eller makadamdiken och föreslås sedan genomgå samlad rening och fördröjning i dammar.

De i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna bedöms ha kapacitet att kraftigt minska årsavrinningen av dagvatten, avskilja föroreningar och därigenom reducera halterna ytterligare, varför bedömningen är att miljökvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status har goda



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

förutsättningar att kunna uppnås.

Ändringen av områdets användning bedöms öka buller och luftutsläpp men inte till någon nivå där miljökvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Radon

Området ligger inte inom riskområde för radon i mark eller vatten. Kompletterande markradonundersökningar kan trots detta behöva redovisas av byggherren i anslutning till bygglovprövning för nybyggnad av bostadshus.

Störningar (buller, lukt m.m.)

Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter.

Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Skogshem, så låg att bullernivåerna inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Således bedöms föreliggande detaljplan inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivåerna vid ett genomförande av planförslaget inte riskerar överskrida



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

gällande riktvärden för trafikbuller (ekvivalentnivå utomhus vid fasad). Vidare är bedömningen att inga bullerreducerande åtgärder behöver vidtas med anledning av föreslagen nybyggnation.

Den västra delen av planområdet är beläget inom 300 meter från ny sträckning för E22 (förbifart Söderköping). Bullernivåerna från ny sträckning för E22 bedöms hamna inom acceptabla nivåer. Mellan planområdet och ny sträckning för E22 förekommer en vegetationsbeklädd höjdrygg som inverkar positivt på bullersituationen inom planområdet. Bedömningen är att inga bullerreducerande åtgärder behöver vidtas med anledning av E22 och föreslagen nybyggnation.

Norr om planområdet bedrivs hästhållning. Hästhållning kan orsaka olägenhet för omgivningen genom allergener, lukt och flugor. Med anledning därav bör ett skyddsavstånd mellan hästverksamhet och bostadshus hållas. Avseende skyddsavstånd till hästverksamhet (större anläggningar, dvs fler än 50 djurenheter) så rekommenderar länsstyrelsen ett respektavstånd från bostäder, skolor och dylikt vara minst 200 meter till stall och gödselanläggning samt minst 100 meter till område där djuren varaktigt vistas. I föreliggande planförslag hålls ett respektavstånd på cirka 120 meter från närmast placerade tomtyta (tomtgräns) till område (hästhage) där djuren (hästarna) varaktigt vistas. Till Albogastallet är avståndet cirka 330 meter från närmast placerade tomtyta (tomtgräns). Rekommenderade skyddsavstånd mellan hästverksamhet och föreslagen bebyggelse i föreliggande planförslag uppfylls därmed.



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

Risk och säkerhet

Den västra delen av planområdet är beläget inom 300 meter från ny sträckning för E22 (förbifart Söderköping), som är transportled för farligt gods. Arbetet med den nya sträckningen pågår och bedöms vara färdigställd inom 5-10 år. Mellan planområdet och ny sträckning för E22 förekommer en vegetationsbeklädd höjdrygg som inverkar gynnsamt på riskbilden. Bedömningen av risknivån är att inga riskreducerande åtgärder bedöms erforderliga med anledning av föreslagen nybyggnation.

BEBYGGELSEOMRÅDEN**Bostäder**

Anslutande villaområde tillkom i början av 1990-talet. Planförslaget innebär en komplettering av denna bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Planförslagens bestämmelser ger möjlighet till olika typer av småhusbebyggelse. Totalt bedöms ett 15-tal tomter för småhusbebyggelse kunna inrymmas, med en variation av enbostadshus, parhus, radhus samt kedjehus. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad. Om kommunen bedömer att marknadens efterfrågan inte ger en tillfredsställande blandning av bebyggelsen, kan det finnas anledning att avvakta med utbyggnaden av vissa områden i den aktuella utbyggnadsetappen.

Inom anslutande bostadsområde har fastigheterna erhållit generösa tomttytor och de nu föreslagna fastigheterna kommer att inrymma tomter som ska kunna bebyggas med hus i den



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

storlek som efterfrågas i dagsläget. Planförslaget ger rätt att uppföra friliggande villabebyggelse med en största tillåtna byggnadsarea om 250 kvm för huvudbyggnad i en våning resp. 150 kvm för huvudbyggnad i två våningar. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för villabebyggelse anges till 1100 kvm. Högst 25 procent av fastigheten får bebyggas. För parhus, radhus och kedjehus får högst 40 procent av fastighetsarean bebyggas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 250 kvm för radhus resp. 400 kvm för parhus och kedjehus. Huvudbyggnad ska, där inget annat anges, placeras med ett minsta avstånd av 4,5 meter från fastighetsgräns och friliggande komplementbyggnader placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Om berörda fastighetsägare är överens får komplementbyggnader sammanbyggas i fastighetsgräns.

Övrig bebyggelse	Planområdet gränsar till befintlig villabebyggelse.
Offentlig service	Skola, förskola samt äldreboende finns cirka 1,5 km från planområdet.
Kommersiell service	Närmaste handelscentrum finns inom ett avstånd av cirka 2,5 km från planområdet.
Gestaltning	Nya byggnadstillskott i området föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse i färg, skala och formspråk.
Tillgänglighet	Tillgänglighet ska bevakas vid kommande bygglovsprövning.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö	Möjlighet till friytor finns förutom på tomtmark även i angränsande naturområden. Planområdet gränsar i öster till Albogaskogen, som är ett friluftsområde med tillhörande
---------------------------------------	--



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

motionsspår.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

För den västra delen av planområdet nyttjas den befintliga Liljerumsvägen som lokalgata. Gatan kommer att förses med vändplan.

För den östra delen av planområdet anläggs ny lokalgata med angöring från Skogshemsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns utbyggd längs Liljerumsvägen fram till Skogshemsvägen med anslutning till stadens centrala delar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen vid Ringvägen cirka 1,5 km norr om planområdet.

Parkering, angöring, utfart

Parkering anordnas inom kvartersmark. Planområdet angörs via Liljerumsvägen och Skogshemsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, avfall

Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt. I övrigt hänvisas till genomförd dagvattenutredning.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av de nya bostäderna torde i första hand komma att ske med



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

individuell lösning.

El, bredband och tele

Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet.

SOCIALA FRÅGOR**Tillgänglighet**

Området ska vara tillgängligt även för dem med nedsatt rörelseförmåga. Utformningen av allmän plats (gata) ska bidra till att platsen upplevs trygg och välkött.

Barnperspektivet

Någon lekutrustning föreslås inte inom planområdet, dock finns plats för lek i närbelägna Albogaskogen.

GENOMFÖRANDE**Tidplan**

Samråd: 2015-11-03 - 2015-12-08,
2016-03-09 – 2016-04-11
Granskning: 2017-07-17 – 2017-08-08
Antagande: 2017-10-03

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*Anläggningar inom allmän plats*

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

Plan och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt.



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

Planförslaget anger att kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Kommunen genom dess VA-kontor är huvudman för de allmänna vatten och avloppsanläggningarna inom planområdet. Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Vid anslutning tas avgift ut enligt vid tiden gällande VA-taxa.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens VA-kontor för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattnet inom området bör tas om hand inom den egna fastigheten. Hårdgjorda ytor bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

För det sydvästra området kan det bli aktuellt att anlägga krossdike, alternativt skåldike, inom u-område. Detta för att förhindra att dagvatten inom tomtmark rinner till angränsande fastighet. Utformning och behov ska fastställas i kommande projektering. Dikena ska anslutas till vägdike längs Liljerumsvägen.

Inom det sydvästra området kan en dagvattendamm alternativt en svacka anläggas för att fördröja dagvatten innan det når recipient. Denna placeras inom E-område.

Anläggningen ska vara del av den allmänna



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

dagvattenanläggningen. Befintliga dagvattenledningar inom området ska anslutas hit.

El, tele mm

E.on elnät Sverige AB är huvudman för elnätet.

Skanova har ledningar inom området.

SörpNet (opto) har befintliga ledningar inom området.

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom området.

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

Kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättas för de markområden som ska säljas till exploatörer. Avtalen reglerar villkor och ger exploatör ensamrätt att under en begränsad tid ensam förhandla med kommunen angående köp av mark.

Marköverlåtelseavtal upprättas sedan för att sluta affären.

Köpeavtal

För tomter anvisade för kommunens tomtkö upprättas köpeavtal för respektive tomt.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunen så som markägare till Högby 1:108 har tecknat avtal om fastighetsreglering med fastighetsägarna till Högby 1:116-1:121 samt Motionären 10. Avtalet reglerar



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

förutsättningarna för att fastighetsägarna ska förvärva mark från kommunen enligt önskemål som framförts under planprocessen. Fastighetsägarna svarar för lantmäterikostnader för att genomföra regleringen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Gemensambetsanläggningar

Det är i dagsläget inte aktuellt med gemensamma anläggningar inom området. Eventuellt kan detta behövas inom området som kommer att bebyggas med grupphusbebyggelse, exploitören svarar i så fall för ansökan till lantmäteriet för bildandet av gemensambetsanläggning.

Liljerumsvägen som planläggs ingår idag i gemensambetsanläggningen Liljerum GA:1.

Befintliga ledningsrätter och servitut

Inom ramen för arbetet med detaljplanen har sådana rättigheter som är registrerade i fastighetsregistrets behandlats. Bedömningen är att inga befintliga rättigheter påverkas av planläggningen.

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 planarbetet, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Tillkommande ledningsrätter och servitut

I detaljplanen har det avsatts markreservat (u-område) för underjordiska ledningar och/eller dagvattendike.

Ledningshavare kan säkra området genom att bilda ledningsrätt eller servitut.

Vid fastighetsreglering mellan Högby 1:108 och Högby 1:116-



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

1:121 ska ledningsrätt för befintlig optokabel samt eventuell ledningsrätt för dagvattenledning bildas.

Område för teknisk anläggning (E), kan upplåtas genom äganderätt, ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt. Kommunen äger marken som planläggs för E.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningsfrågor handläggs av statliga lantmäteriet efter ansökan om åtgärd.

Ersättningar för marköverföringar och bildande av eventuella servitut eller ledningsrätt, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Om parterna inte kommer överens kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättningen i lantmäteriförrättningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:

Från de kommunala fastigheterna Högby 1:108 och Skönberga-Husby 11:83 avstyckas kvartersmarken för bostadsfastigheter.

I västra delen av området planläggs för gata där kommunen ska vara huvudman. Här finns idag en befintlig väg som förvaltas som gemensamhetsanläggning (Liljerum ga:1). Gemensamhetsanläggningen omprövas så att den upphör inom området. Det innebär att kommunen tar över ansvaret för drift och underhåll av denna sträcka.

Det gulmarkerade området ska regleras från den kommunala fastigheten Högby 1:108 till de bebyggda fastigheterna Högby 1:116-1:121. Överenskommelser med berörda fastigheter har



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

upprättas, se ovan rubrik Avtal.

Ekonomiska frågor

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Respektive fastighetsägare/exploatör svarar för iordningställandet av kvartersmarken inom detaljplaneområdet detta avser både rivning av eventuella befintliga anläggningar samt anläggande av ny bostadsbebyggelse och tomtanläggningar.

I de marköverlåtelse-, och exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna regleras ansvar och kostnader för de åtgärder som måste utföras för genomförandet av bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Detta omfattar bland annat omläggning av eventuella befintliga ledningar som måste omlokaliseras på grund av den nya bebyggelsen.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning till exploatörerna och tomtkön.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Detaljplanens genomförande kräver nybyggnation av gata i östra delen av planområdet. Delen av befintlig väg som är utlagd som gata kräver ombyggnation för att nå kommunal standard.

Kommunens kostnader för utredningar inom planarbetet samt utbyggnad av allmän plats uppskattas täckas av intäkter från markförsäljningen i området.

Vatten och avlopp

Kostnader för utbyggnad av det allmänna vatten och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgift enligt



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

gällande VA-taxa. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

El och tele mm

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Utredningar

Utredningar som genomförts under planarbetet:

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2; ”Åker- och utmark i Stenhagen”, Skönberga-Husby 11:83 och Högby 1:108, Skönberga och Drothems socknar, Johnny Rönngren, Arkeologgruppen AB, rapport 2016-46, Lst dnr. 431-3430-16, 2016-06.

Detaljerad geoteknisk utredning Skogshem; Viktor Karlsson, Lars Malmros, Lars O. Waltersson, Sweco Civil AB, uppdragsnr. 2180962, upprättad 2016-09-23, reviderad 2016-10-05.

Dagvattenutredning inom Skönberga-Husby 11:83 och Högby 1:108, Skogshem, Söderköping; Hannes Öckerman och Preetam C. Hernefeldt, WRS AB, rapport.nr. 2016-1007-A, 2017-01-18.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Överensstämmelse ÖP

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Planområdet är avsatt som utredningsområde för bostäder på kort sikt, dvs. 1-10 år.

Miljökonsekvenser

Uppvärmning av de nya bostäderna torde i första hand komma att ske med individuell lösning.

Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i Skogshem, så låg att luftföroreningsnivåerna inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormerna.

Bedömningen är att med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att minska årsavrinningen av dagvatten och avskilja föroreningar bedöms miljökvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status ha goda förutsättningar att kunna uppnås.

Sociala konsekvenser

Allmänhetens tillgång till området säkras genom att kommunen är huvudman för gatumark inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Det kommer att krävas nya fastighetsbildningar till följd av ett genomförande av planförslaget. Minsta tillåtna fastighetsstorlek anges till 1100 kvm för friliggande villor, 250 kvm för radhus resp. 400 kvm för parhus och kedjehus.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Larsheim

Planarkitekt

Linda Gustafsson

Plan- och bygglovschef



DETALJPLAN FÖR DEL AV SKÖNBERGA-HUSBY 11:83 SAMT DEL AV HÖGBY 1:108, SKOGSHEM, SÖDERKÖPING, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

DP 157

Upprättad: 2015-09-17

I enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar skall planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner skall behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utbyggnad av villaområdet Skogshem med ett 15-tal nya tomter för småhusbebyggelse inom del av Skönberga - Husby 11:83 samt del av Högby 1:108.

PÅVERKAN

0-alternativet: Det s.k. 0-alternativet innebär att detaljplanen inte upprättas.

Föreslagen planförändring: Planförslaget innebär att byggrätter skapas för bostadsändamål.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 2015-2030, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-04.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och anges som utredningsområde för bostadsändamål, på kort sikt (1-10 år).

KONSEKVENSER

Ekologisk hållbarhet

Ett genomförande av planförslaget förväntas inte ge några betydande ekologiska konsekvenser. Inom planområdet finns inga naturvärden upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet. Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrids.



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

Ekonomisk hållbarhet

Planförslaget förväntas inte ge några betydande ekonomiska konsekvenser.

Kulturell hållbarhet

Planförslaget förväntas inte ge några betydande kulturella konsekvenser.

Social hållbarhet

Planförslaget förväntas inte ge några betydande sociala konsekvenser.

Allmänhetens tillgång till området säkras genom att kommunen är huvudman för gatumark inom planområdet. Området ska vara tillgängligt även för dem med nedsatt rörelseförmåga. Utformningen av allmän plats (gata) ska bidra till att platsen upplevs trygg och välkött. Ingen betydande påverkan förväntas.

SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget förväntas inte orsaka någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 5 kap 18§ PBL behöver därför inte upprättas för planförslaget.

Se bifogad checklista.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Larsheim
Planarkitekt

Linda Gustafsson
Plan- och bygglovschef



Bilaga

CHECKLISTA

Behovsbedömning	Ja/Nej	Kommentar
Måluppfyllelse: Strider planen mot ...? <ul style="list-style-type: none">– Gällande planer och program– Miljömål (nationella och lokala)– Riksintressen (se även Naturvård, Kulturmiljö och Friluftsliv)	Nej	
Påverkas landskapsbild (stadsbild, landskapsbild)? <ul style="list-style-type: none">– In- och utblickar– Historiska samband	Ja	Landskapsbilden kommer att påverkas av den nya bebyggelsen i den bemärkelsen att tidigare obebyggda ytor tas i anspråk för byggnation. Den nya bebyggelsen eftersträvas placeras utmed gata så långt möjligt i syfte att förstärka gaturummet. Tillkommande byggnader inom planområdet föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse i färg, skala och formspråk och bör placeras på ett sätt som inte stör helhetsintrycket av området. Det bedöms som angeläget att byggnadshöjden regleras.
Påverkas naturmiljö/naturvård (inkl biologisk mångfald)? <ul style="list-style-type: none">– Riksintresse för naturvård– Natura 2000-område– Naturreservat/Naturskydd– Strandskydd– Rödlistade arter– Annan värdefull natur	Nej	
Påverkas rekreation och friluftsliv? <ul style="list-style-type: none">– Riksintresse för friluftsliv– Befolkning– Grönstruktur	Nej	



2015-09-17

Dnr: SBF 2015-84

<p>Påverkas kulturmiljö/kulturarv? Nej</p> <ul style="list-style-type: none">– Riksintresse för kulturmiljö– Kulturresevat– Fornminne– Byggnadsminne– Kulturminnesvård– Annan värdefull kulturmiljö <p>OBS! Om Natura 2000-område påverkas, eller risk finns för påtaglig skada eller påverkan på skyddad natur t ex riksintresse för naturvård eller strandskydd, uppstår alltid betydande miljöpåverkan!</p> <p>OBS! Om planområdet tas i anspråk för verksamhet som ska tillståndsbedömas enligt miljöbalken, uppstår alltid betydande miljöpåverkan!</p>	
<p>Påverkas omgivande miljö? Nej</p> <ul style="list-style-type: none">– Mark– Luft– Vatten– Klimat	
<p>Motverkar planen hushållning av naturresurser och andra resurser? Nej</p> <ul style="list-style-type: none">– Mark, vatten, materiella resurser m m– Transporter, kommunikationer, energi m m	
<p>Finns risker för hälsa och säkerhet, uppstår störningar från omgivningen eller ger planen upphov till störningar? Nej</p> <ul style="list-style-type: none">– Buller/vibrationer– Föroreningar (mark, luft, vatten)– Överskrids	<p>Området är i dagsläget inte stört av några olägenheter. Trafikbuller kan öka i samband med fler bostäder och aktiviteter i området, men inte till en nivå där miljö kvalitetsnormerna överskrids.</p> <p>Trafiken som kommer att alstras genom den nya bebyggelsen är, tillsammans med nuvarande trafikmängder i</p>



miljökvalitetsnormer?

Skogshem, så låg att luftföroreningsnivåerna inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormerna.

Recipienten Storån har idag måttlig ekologisk status och är bland annat påverkad av övergödning. Möjligheten att uppnå god status för enskilda kvalitetsfaktorer för ån får inte försämrats. Inte heller får påverkan på vattenkvaliteten bli negativ enligt lokala föreskrifter.

Dagvattenhanteringen i planområdet behöver därför framför allt begränsa bidraget av fosfor från området. Detta behöver ske med lokala och naturnära metoder som fördröjer och renar dagvattnet. Då området är beläget på lermark krävs att nya kompenserande magasineringsvolymer skapas i takt med att området ökar sin hårdgörningsgrad. Förväntad framtida belastning av näringsämnen från planområdet underskrider modellerade värden i avrinningsområdet. För olja, partiklar och kväve förväntas framtida belastning, även utan dagvattenåtgärder, underskrida lokala riktvärden medan fosforbelastningen förväntas ligga i paritet med lokalt riktvärde. Då fosfor oftast utgör det begränsande näringsämnet i sötvattensystem är det framför allt önskvärt att fosfortransporten minimeras med tanke på övergödning.

För att begränsa avrinningen och föroreningstransporten krävs ett "trögt dagvattensystem" som flödesutjämnar och renar vattnet i flera steg. Detta system inkluderar utkastare, regntunnor, svagt sluttande gräsytor, svackdiken, genomsläpplig beläggning på parkeringsytor och garageuppfarter, makadamdike samt två mindre dagvattendammar.

Överskottsavrinning avleds via



		<p>svackdiken, öppna gräsbeklädda vägdiken eller makadamdiken och föreslås sedan genomgå samlad rening och fördröjning i dammar.</p> <p>Bedömningen är att med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att minska årsavrinningen av dagvatten och avskilja föroreningar bedöms miljö kvalitetsnormen för Storån avseende god ekologisk status ha goda förutsättningar att kunna uppnås.</p>
Finns det risker för...? - Översvämning - Erosion	Nej	Planområdets lägsta del ligger på ca +30 meter och det föreligger inte någon risk för översvämning i samband med höga flöden i vattendrag eller höga vattenstånd i havet.
Samlad bedömning: Kommer planen att leda till betydande miljöpåverkan?	Nej	