



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Söderköping 3:40, Vikingavallen, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Dp 148

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse avseende störningsskydd för buller och utformning av uteplats. Detta har bedömts utgöra s.k. redaktionell ändring.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Söderköping 3:40, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2012-10-31, rev 2013-02-26, rev. 2013-05-03

Dnr: 2011-00379

Godkänd för samråd: BMn 2012-10-03, 2012-11-07

Samrådsmöte: 2012-10-18

Samrådsutställning: 2012-11-09 --- 2012-12-20

Remisstid: 2012-11-09--- 2012-12-20

Utställningstid: 2013-01-26 --- 2013-02-25

Godkänd av BMn:2013-02-27

Antagen av KF:2013-06-19

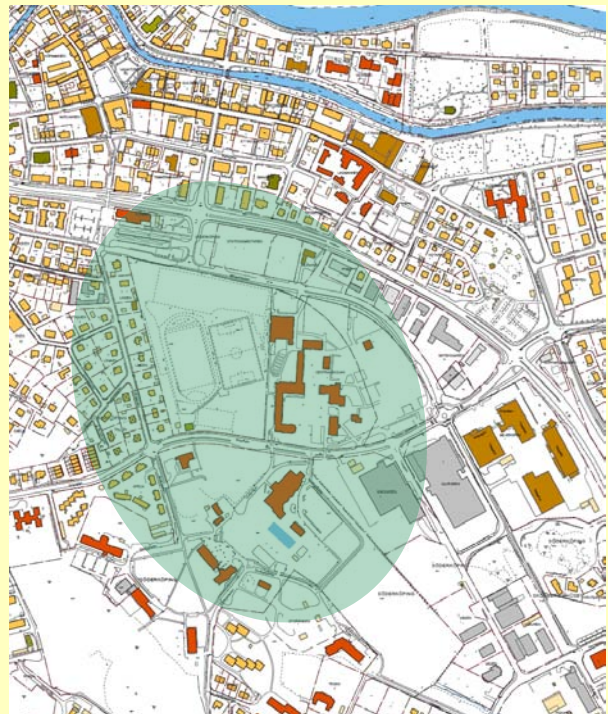
Laga kraft: 2013-07-24

Planeringsförutsättningar

För att få ett begrepp om planeringsförutsättningar har ett planprogram upprättats och fastställts av KF 2011-05-04 för det på nedan på karta angivna området.

Efter samråd om planprogrammet föreslås att följande frågor beaktas vid ett fortsatt detaljplanearbete:

1. En övervägande viktig fråga är val av byggnadsalternativ A eller B. Förslag A föreslår att ytan mittför Nybrogatan hålls öppen för en uppdelning av bebyggelsen medan alternativ B visar en mer sammanhängande bostadsbebyggelse. Bostäder behöver oberoende av alternativ placeras på visst avstånd från Margaretagatan med hänsyn till buller/vibrationer från busstrafik vid Resecentrum i enlighet med av Ingemanssons upprättad bulleranalys.
2. I Stationsområdet som gränsar till staden är husen lägre mot väg E22 och med ett högre (4-våningshus) mot Margaretagatan. Vid Vikingavallen och längre från E22 bör högre 4-5 våningshus kunna accepteras. Det centrala läget talar för en relativt hög exploatering. En grön stad kan behållas om man bygger "hus i park" dvs. i första hand fristående byggnader i stället för sammanhängande lamellhus.
3. Bostäder ska utformas och placeras så att de boende inte "störs" av verksamheten på Vikingavallen. Erfarenheten är, att det är belysningen och ljud från fotbollsplaner, som påverkar omgivande bostäder. Högre bostadshus kan påverkas mer. Samtidigt är kraven på hur stark belysning som behövs beroende av i vilken division man spelar.
4. Inom området ska finnas grönområden och planteringar. Träd bör undvikas nära bollplanerna då löv och barr försämrar planernas funktion.

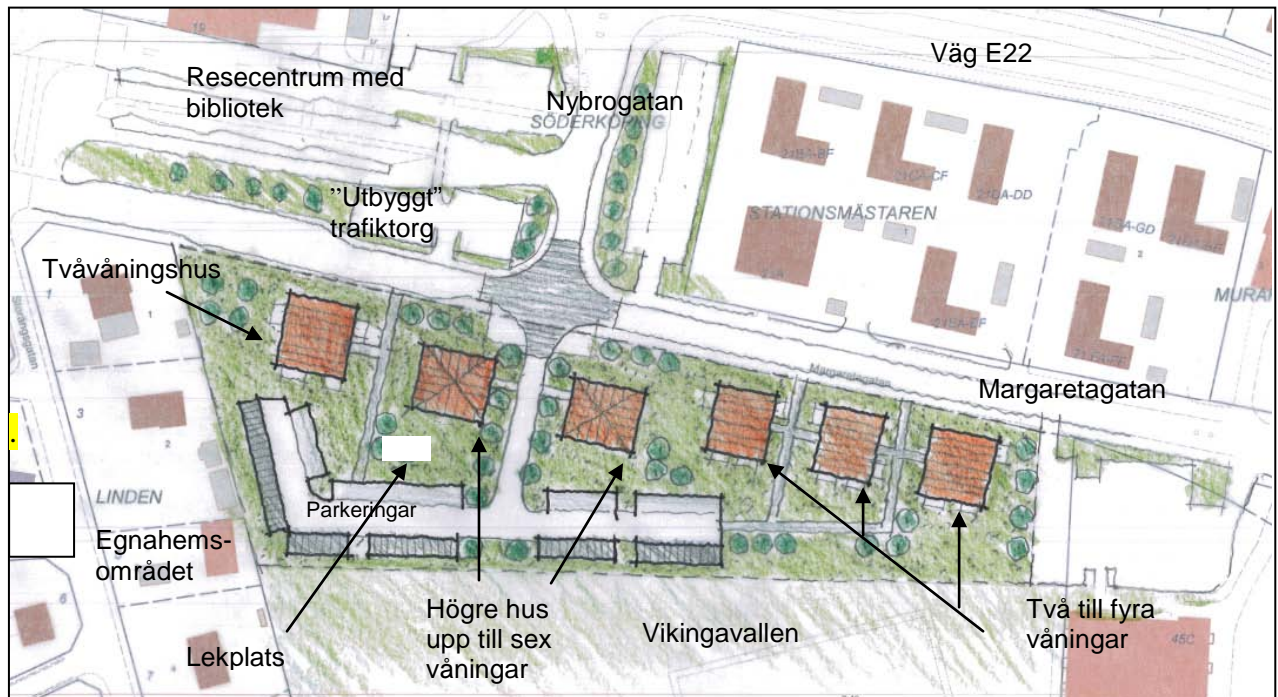


Planen bör dessutom redovisa:

- Exploateringsgrad
- Möjlig etapputbyggnad om det är nödvändigt.
- Omfattning av parkering.
- Möjligheter bör undersökas att ta hand om dagvatten lokalt alternativt fördröja utsläpp till befintliga vattendrag
- Utformning av ny bebyggelse kan beskrivas i kvalitetsprogram. Det är av stort värde att bebyggelsen ges goda arkitektoniska värden. I detta ingår såväl en varierande exteriör utformning som utnyttjande av fasadmateriäl. För markytor krävs en särskild beskrivning av kvaliteterna.

Till planprogrammet hör en samrådsredogörelse som ska vara med i samråd om detaljplanen.

Illustrationsskiss tillhörande förslag till detaljplan hur ny bebyggelse kan utformas



Beskrivning av planförslaget

Beslut: Den före detta busstationstomten har nu bebyggts med bostäder. En ny konstgräsplan har anlagts och grusplanen behövs inte längre som fotbollsplan. Kommunfullmäktige har 2011-05-04 fastställt ett planprogram för Vikingavallen. I beslutet anges att planprogrammet och de slutsatser som kan dras från samråd om planprogrammet ska utgöra underlag för kommande detaljplaneläggning för bostäder inom en del av Vikingavallen (f.d. grusplan). Nu används större delen av planområdet som bilparkering. Denna parkeringsplats kommer undan för undan att försvinna. Det finns ett behov av många parkeringsplatser vid olika evenemang. För dessa tillfällen får parkeringar lösas genom skyltning och genom att avtal med privata ägare sluts för att utnyttja befintliga parkeringsanläggningar.



Planförslag: Detaljplanen syftar till en möjlighet att uppföra flerbostadshus i två till sex våningar. Lägre byggnader i två våningar föreslås inom västra delen av området. Hus placeras utefter Margaretagatan. De centralt belägna husen mittför Nybrogatan föreslås vara högre, upp till sex våningar, och tar upp lite av den höjd det nyligen uppförda s.k. Svanenhuset i fyra våningar har. I bottenvåningen på dessa hus föreslås även användningssättet handel och kontor.

Byggnaderna ska vara hus i park med gröna ytor mellan husen i likhet med hur det ser ut i omgivande bebyggelse. De lite högre "portalbyggnaderna" dras in något från gatan för att skapa ett större stadsrum vid korset Margaretagatan och Nybrogatan. Placeringen på lite avstånd från trafik Korsningen kan också vara en fördel sett till störningar från trafiken. I Nybrogatans axel planteras träd för att skapa ett grönt men stadsmässigt samband mellan gröna ytor på Vikingavallen och gröna ytor utefter Nybrogatan mot Ramunderberget.

Tillfart till planområdet föreslås i förlängningen av Nybrogatan. Möjlighet att ordna en mindre parkering finns också inom östra delen av planområdet.

Total byggrätt är 8600 kvm bruttoarea vilket motsvarar något mer än 80 lägenheter. Exploaterings täthet som benämns exploateringsstal ($\text{Bruttoarea/fastighetsarea} = 0,61$) är av ungefär samma storleksordning som de nybyggda kvarteren i Stationsmästaren. Parkering ska ordnas inom tomtmark motsvarande 10 bilplatser/1000 kvm bruttoarea. Detta innebär 1,25 bilplats om för en genomsnittslägenhet 80 kvm.

Planeringsförutsättningar

Plandata

- **Lägesbestämning** Planområdet ligger i den centrala delen av Söderköping och är en del av kommunens större fastighet Söderköping 3:40.
- **Areal** C:a 14 047 kvm
- **Planavgränsning** Planen gränsar till Margaretagatan i norr som ägs av kommunen, i öster mot fastigheten Centralskolan 1 (Ramunderskolan), i söder mot övrig del av Vikingavallen med fotbollsplaner (Söderköping 3:40) samt i väster mot villafastigheterna Linden 1,2 och 3.
- **Handlingar** Detaljplanen består av karta i skala 1:1000 med detaljplanebestämmelser, plan- och genomförande-beskrivning och behovsbedömning av MKB. Till samråd hör planprogram och samrådsredogörelse från samråd om planprogrammet.

Tidigare ställningstaganden



- **Översiktliga planer**

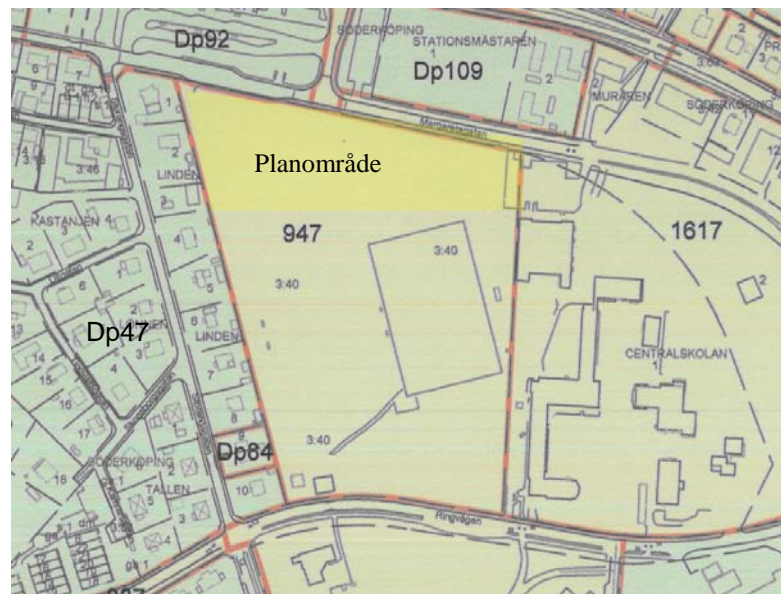
I Översiktsplanen för staden ÖP90 redovisas området som rekreationsområde. I den kommunövergripande översiktsplanen för Söderköpings kommun ÖP05 från 2006 anges ingen ny markanvändning för området. I ÖP05 anges att nuvarande gatusträckningar ska behållas. Nu aktuell plan innebär ingen förändring av nuvarande gatunät.

- **Program**

Då området inte har stöd i gällande översiktsplaner har ett planprogram upprättats. Planprogrammet är fastställt av KF 2011-05-04.

- **Detaljplan**
Överblick av gällande detaljplaner gränsande till planområdet

För området gäller en stadsplan lagakraftvunnen 1957-02-15. Marken får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål. Marken får bebyggas med högst en fjärdedel och med en högsta byggnadshöjd 8,0 meter inom ruta markerat område. För den öster om området belägna skolan gäller plan 1617, lagakraftvunnen 1982-03-02. Området närmast Vikingavallen är avsett för allmänt ändamål (skola). För egnahemsområdet väster om planen gäller plan Dp 47, lagakraftvunnen 1994-08-25. I planen reserveras marken för småhus närmast aktuellt planområde. I norr gäller detaljplan 92, lagakraftvunnen 2003-05-21. Marken ska användas för resecentrum, bibliotek m.m. Den senaste lagakraftvunna planen, detaljplan 109 nordöst om planområdet är avsedd för bostäder, flerbostadshus, numera bebyggt, kvarteret Stationsmästaren. Planen för Stationsmästaren ger byggrätt för bostäder i två respektive fyra våningar.





- **Behovsbedömning av MKB** Behovsbedömning utgör bilaga till planen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- **Kommunala beslut** Bygg- och miljönämnden har vid sitt möte 2012-10-03, 2012-11-07 beslutat att samråd kan ske kring detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

- **Markägarförhållanden** Söderköpings kommun är ägare till marken inom planområdet samt marken norr och öster om planområdet.
- **Natur, mark och vegetation** Hela ytan är belagd med grus och används som parkering.
- **Stadsbild** Påverkan på stadsbilden har delvis berörts i planprogrammet. Vikingavallen ligger söder om väg E22 och i ett mer storskaligt landskap. Sett från söder kommer nya lite högre byggnader att profilera sig mot Ramunderberget ungefär som Svanenhuset (hus i fyra våningar norr om planområdet) gör. Nya hus kommer inte att konkurrera med Laurentii eller Drothem kyrktorn från något håll. Byggnaderna bedöms heller inte påverka den medeltida stadsbilden.
- **Översiktlig bedömning av park- och grönområden** Beskrivning och bedömning av park- och grönområden i centrala staden Söderköping: För Söderköpings stad finns inte någon plan, benämnd grönplan, för parker och grönområden. Frågan om övergripande grönstruktur har dock behandlats i planprogram för bebyggelse utefter väg E22, i detaljplan för Brunnsparken och nu i planprogram för Vikingavallen. I det senare planprogrammet redovisas sammanhängande grönytor värda att bevara och utveckla. Pilarna visar samband mellan olika grönområden. Dessutom finns stora grönytor i omgivande villaträdgårdar. Den översiktliga bedömningen är att ny bebyggelse enligt huvudalternativet i planprogrammet alternativ A som nu utgör planförslag inte skulle minska eller påverka parkrummen i väsentlig grad. Värde av att behålla en framtida möjlighet till passage (för fotgängare och cyklister) genom området till Vikingavallen behålls.
- **Angränsande användningssätt** Platsen omges av bostäder, resecentrum med bibliotek, småhus och flerbostadshus, skola och idrottsplaner. Verksamheten med belysning vid konstgräsplan bedöms inte innebära påtagliga nackdelar om bebyggelsen utformas på rätt sätt. Avstånd till planerna varierar mellan 25 och 50



meter. Eventuellt kan carportar, vall eller plank placeras mot planerna och medge en mer ostörd miljö i markplan för lägre bostadshus.

- **Geotekniska förhållanden** Ny högre bebyggelse behöver pålas utifrån de geologiska undersökningar som utförts för angränsande områden.
- **Radon** Någon radonförekomst finns inte i området då det täcks av ett mäktigt lager med lera.
- **Kulturmiljö, fornlämningar och byggnadsminnen** Några identifierade fornlämningar finns inte i området. Planområdet ligger väl utanför det område som benämns svartjordsområdet. Norr om vikingavallen ungefär mitt för Nybrogatan låg stationsbyggnaden som revs efter att järnvägen lagts ner 1966.
- **Hälsa och säkerhet, risker, buller och emissioner från vägtrafik** Trafiken utmed allmän väg E 22 (Erik Dahlbergsgatan) är intensiv med omfattande transporter av farligt gods. Risker för avkörning finns beskrivna i den av Tyréns upprättade grovanalysen 2004-11-22. Analysen utfördes för att beskriva risker för det område med bostäder som ligger närmast väg E22 (15-50 meter). Nu aktuellt område visar byggnader 90 meter från vägbanan och påtagliga risker vid avkörning bedöms begränsade eller små. Planområdet bedöms inte utsatt för högt buller från trafiken utmed väg E22. Buller från bussar som trafikerar Margaretagatan samt nu tillkommande personbilstrafik utgör ett större störningsmoment.

En utredning av trafikbullret har utförts av ÅF-Infrastructure AB 2013-01-10 och utgör bilaga till planen . Som underlag för analysen har en trafikräkning utförts under vecka 50 (10-18 december 2012). För att klara gällande riktvärden behöver lägenheter ha en planlösning där minst hälften av utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro är belägna mot en ljuddämpad sida. En bestämmelse som hänvisar till Boverkets Allmänna Råd 2008:1 (ljuddämpad sida: ekvivalent trafikbullernivå <50dBA) har tillförts plankartan. För att uppfylla bullerkraven fullt ut har plankartan även kompletterats med en planbestämmelse med följande lydelse avseende utformning och placering av uteplats som ligger närmare än 15 meter från Margaretagatan.

”Inom område norr om med på plankartan med a-b respektive c-d markerad linje ska uteplats ges ett



bullerskydd så att den ekvivalenta bullernivån 55 d(B)A inte överskrids”.

Vid prövning i bygglov ska för byggnader norr om det med linje markerade området redovisas bullerskydd som kan innebära antingen lokal avskärmning av uteplats eller inglasning av uteplats. För byggnad söder om ovan angiven linje gäller inte dessa krav på avskärmning.

Väggar mot Margaretagatan behöver klara förhöjd ljudreduktion och detta kan ske genom att väggar utförs i en tung konstruktion som betong eller tegel. Även fönster och friskluftsventiler behöver utföras med förhöjd ljudreduktion.

Bebyggelseområden

- **Bostäder**

Beskrivning av förslaget se ovan.
Utformning: Utformning ska följa miljöregler i staden i den meningen att vertikalitet och symmetri ska eftersträvas. Enkelhet bör väljas vid val av fasadmateriäl. Balkonger utförs ”öppna” t.ex. i smide/glas. Plåt i större omfattning i fasad är inte tillåtet. Tak av ståndfalsad plåt eller röda betongtakpannor alternativt för högre delar med papptak. Uppstickande fläkthus ska undvikas. En planbestämmelse införs avseende rätt att uppföra mindre balkonger och skärmtak inom med z betecknad mark.
- **Etapputbyggnad**

En etappvis utbyggnad bedöms möjlig. Framförallt parkering och ut- och infart till parkering bör studeras för den etappvisa utbyggnaden.
- **Offentlig service**

Planområdet gränsar till resecentrum med bibliotek, informationskontor. Förskolor och grundskola finns öster och söder om fastigheten Söderköping 3:40.
- **Kommersiell service**

Kommersiell service med livsmedelsbutik, apotek m.m. finns norrut utmed Nybrogatan (Söderköpings stadskärna) och österut utmed Margaretagatan och vid FIX-området.
- **Tillgänglighet**

Tillgänglighet bevakas vid prövning i bygglov. Marken i området är tämligen plan varför inte speciella åtgärder behövs utomhus.
- **Trygghet och säkerhet**

Här liksom för Reseentrum gäller följande: Byggnader ska uppföras så att inte mörka dolda hörn finns. Eventuell trädplantering ska ske med träd som är uppstammade.



Eventuella staket ska vara genomsiktliga. Siktskymmande buskar ska undvikas.

Friytor

- **Lek och rekreation** För bostadshusen planeras grönområden i ungefärlig omfattning enligt illustration till plan. Tillräckligt med utrymme för lek finns. Lekplats bör anordnas för den omfattning av bostäder som är aktuell.
- **Naturmiljö** Något naturområde planeras inte. Närmaste skogs- och rekreationsområden är Ramunderbergets naturreservat och Albogaskogen. Viss typ av träd bör undvikas närmast bollplanerna då ”de skräpar ned”. Däremot föreslås trädplantering i Nybrogatans förlängning för att skapa ett grönt men stadsmässigt samband mellan gröna ytor på Vikingavallen och gröna ytor utefter Nybrogatan mot Ramunderberget.

Gator och trafik

- **Gatunät** Trafiken har ökat något efter etablering av ICA Supermarket och Willys och kommer att öka med c:a 300 fordonsrörelser när planområdet är utbyggt. Inga större förändringar föreslås av nuvarande gatusystem. Margaretagatan utgör tillfartsgata. Befintlig trottoar används. När förbifarten av europaväg E22 byggs ges bättre förutsättningar att förbinda Vikingavallen och Stationsområdet till staden. Erik Dahlbergsgatan kan då utformas som ”esplanad” med trädplantering och parkering utmed gatan.
- **Gång- och cykeltrafik** I Trafikplan 2009-2015 redovisas en önskvärd gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning antingen över Vikingavallen eller utefter Storängsgatan. Det senare alternativet anges av Tekniska nämnden som genomförbart.
- **Belysning** Belysning utmed Margaretagatan följer den standard och typ av armaturer som finns vid Resecentrum.
- **Kollektivtrafik** Området gränsar till Resecentrum med regional busstrafik.
- **Parkering, angöring, utfart** **In- och utfart:** Infart till parkeringar sker från Margaretagatan. Den ena infarten föreslås vid korsningen Margaretagatan och Nybrogatan och infarten samordnas med samma markbeläggning som vid nuvarande trevägs-kors. Det blir m.a.o. en utvidgning av trafiktorget söderut. För fördelning av trafiken inom bostadsområdet finns



möjlighet till ytterligare en in- och utfart. Den infarten ligger längre österut gränsande till Ramunderskolans parkering.

Parkering: Parkering ska ordnas i tillräcklig omfattning för de lägenheter som uppförs. Någon parkeringsnorm för Söderköpings kommuns stad har inte antagits. En norm kan utformas att avse antalet bilplatser efter byggd yta t.ex. efter bruttoarea. Vid bruttoarea räknas ytterväggar och alla våningsplan in. Närliggande större städer använder för ytterområden 10,0 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea översatt 1,25 bilplats/lägenhet med snittyta 80 kvm vilket kanske bör utgöra riktlinje även här. En parkeringsnorm införs inte som planbestämmelse utan omfattning av parkering prövas i samband med att bygglov söks. Även om inte bilplatser uppförs motsvarande 10 bilplatser/1000 kvm bruttoarea ska vid lovprövningen ses till att det ska vara möjligt att efter behov utöka antalet bilplatser motsvarande detta tal. Minsta antal bilplatser 1,0 per lägenhet får inte underskridas.

Även upplåtelseform dvs. om det är hyres- eller bostadsrätt kan påverka behov av bilplatser.

Teknisk försörjning

- **Vatten och avlopp**

Vatten- och avloppsledningar finns i Margaretagatan. En större dagvattenledning ligger inom östra delen av planområdet eller strax utanför planen.

- **Värme**

Området ansluts till fjärrvärmeledningar i Margaretagatan.

- **El**

- **Telekabel**

Det finns en telekabel inom västra delen av området. Ny bebyggelse kan innebära att telekabeln behöver flyttas. Ett nytt u-område för en flyttad ledning anges på plankartan. En spillvattenledning går diagonalt över västra hörnet inom planområdet. U-område anges för ledningen.

- **Bredband**

- **Avfall**

Sophantering ska lösas enligt kommunens avfallssystem.

Lovbefrielse

Området är avsett för flerbostadshus. Någon generell lovbeFrielse föreslås inte.



Genomförandebeskrivning

- **Redovisning av plangenomförande dvs. konsekvenser enligt PBL 4:33.2** Planen förutsättes antas i sin helhet. Möjligheter finns att anta planen med undantag av de delar som berörs av ett överklagande s.k. kap 13 § 17 förordnande enligt Plan- och bygglagen.
- **Tidplan** Detaljplanen bedöms kunna antas under våren 2013.
- **Villkor för lovgivning**
- **Genomförandetid** Genomförandetid föreslås vara 5 år.
- **Åtgärder inom området** Belysningsstolpar ska tas bort mot Vikingavallen. Vattenpost ska tas bort. Staket ska flyttas. Parkeringen ska minskas successivt. Avtal bör finnas för genomförandet.
- **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap** För området gäller enskilt huvudmannaskap då all mark utgörs av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

- **Allmän platsmark** Ingen allmän platsmark föreslås inom planområdet. Den med x markerade ytan ska kunna utnyttjas för allmän gång- och cykeltrafik.
- **Ekonomiska konsekvenser, intrång, inlösen**
- **Rättigheter, kostnader och rätt till ersättning** Nu är utlagt s.k. u-områden för underjordiska ledningar. Viss del av dessa kan komma att behöva flyttas. I de med u₁ betecknade områdena kan u-område upphöra att gälla om ledningar flyttas.
- **Behov av inmätning**

Per Sandler
Samhällsbyggnadschef

Per-Olof Andersson
MBK-samordnare