

Detaljplan för Hjorten 1 m.fl.

Planbeskrivning



**Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan
för Hjorten 1 m.fl.
DP 172**

LAGAKRAFTHANDLING
Startdatum: 2021-07-05
Upprättad: 2024-11-04
Samrådstid 2023-02-27 – 2022-03-27
Granskningstid 2025-01-15 – 2025-01-29
Antagen av SBN: 2025-03-31 §28
Laga kraft: 2025-05-02

Sammanfattning

Planförslaget innebär utökad byggrätt för bostadsändamål inom fastigheterna Hjorten 1, 2, 3 & 4. Inom Hjorten 1 och mindre del av Hjorten 2 är nybyggnation aktuell medan övriga fastigheter huvudsakligen är föremål för anpassning av byggrätterna till nya komplementbyggnader och renovering.

För den befintliga bebyggelsen innebär detaljplanen att byggrätten blir mer generös, så att tilläggsisolering och andra energibesparingsåtgärder möjliggörs, samt att byggrätten inrymmer befintliga och planerade bostadskomplement och uterum. Två bostadshus, så kallade evakueringsbostäder rivs, för att kunna uppföra nya flerbostadshus på platsen, i 4 respektive 8 våningar inklusive garage. Den högre bebyggelsen kommer att bli väl synlig i vissa riktningar i stadsbilden, samtidigt som att den inte inkräktar på den befintliga bebyggelsestrukturen. För att möta det utökade antalet bostäder, möjliggörs parkeringar i form av markparkeringar, parkeringsgarage i två plan samt under mark. Naturvärden har kartlagts inom den kulle som finns i höjd med gränsen mellan Hjorten 1 och 2, bedömningen är att ingen negativ påverkan sker till följd av exploateringen. Befintliga trädalléer skyddas.

Ett kulturmiljöunderlag och gestaltungsprogram har tagits fram som belyser de antikvariska värdena, utemiljön och förhållningssätt vid nybyggnation och tillägg. Gestaltungsprogrammet ska ses som ett kunskapsunderlag inför framtida förändringar.

Utredningar som buller-, dagvatten-, geoteknik, grundvatten och förorenad mark har gjorts som föreslår lämpliga åtgärder som implementerats i planen, samt säkerställer att en god bebyggd miljö kan uppnås, och att negativ miljöpåverkan minimeras.

Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Syftet med detaljplanen är att ersätta befintliga evakueringsbostäder och garage med flerbostadshus i 4 våningar, samt 7 våningar plus garageplan inom Hjorten 1. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra större renoveringsinsatser inom fastigheterna Hjorten 2, 3 & 4 samt att inglasade altaner och bostadskomplement kan byggas. Antalet parkeringsplatser utökas genom att parkeringsdäck kan byggas.

Detaljplanen som helhet blir betydligt mer flexibel för att kunna möta framtida behov. Kompletteringen innebär ett tillskott på tillgängliga bostäder, och bidrar till att utöka bostadsutbudet i Husby Backe, med attraktiva bostäder.

Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (A1 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknik inklusive geo, miljö och grundvatten (Tyréns 2022-07-04, reviderad 2022-11-14)
- Naturvärden (Tyréns 2022-01-25)
- Dagvatten (Tyréns 2022-10-25)
- PM Trafikbuller Tyréns 2022-10-25)
- Kulturmiljöunderlag och gestaltungsprogram Husby Backe (Tyréns Sverige AB, Janson & Sedihn arkitekter AB, Domfors kulturmiljö AB, 2024-03-15)

Planområde



Figur 1. Planområdet som kallas för Husby Backe ligger i Söderköpings sydöstra del, och är markerat med röd linje på kartan.

Planområdet är lokaliserat i den sydöstra delen av Söderköpings tätort, längs Länsmansgatan. Avgränsningen framgår av plandokumentets framsida. Planområdet är cirka 9 hektar stort och omfattar huvudsakligen ett befintligt bostadsområde. Den befintliga bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i två plan med komplementbyggnader. Tre ”kvartersgator” finns inom kvartersmarken. Delar av Länsmansgatan ingår i planområdet. Längs Länsmansgatan ligger parkeringar, medan resterande kvartersmark i stort sett är trafikseparerad.

Planområdet angränsar till en glesare bebyggelsestruktur med villor i norr och Skönbergaskolan i söder. Öster om planområdet öppnar sig landskapet mot åkermark och vattendraget Tvärån. Väster om Länsmansgatan angränsar planområdet till ett skogsparti och en mindre bostadsgrupp. Ytterligare åt väster passerar väg E22.

Ärendehantering

Ärendets gång och tidplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 5 maj 2021 (SBN §34) att meddela positivt planbesked för Hjorten 1 och 2. Den 16 juni 2021 meddelades positivt planbesked även för Hjorten 3 och 4 (SBN §58).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt möte 2023-01-23 §13 att planförslaget kunde ställas ut för samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt möte 2024-12-05 §115 att planförslaget kan ställas ut för granskning. Granskning pågick mellan 2025-01-15 – 2025-01-29. Endast redaktionella ändringar utan betydelse för planförslaget utformning har gjorts efter genomförd granskning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt möte 2025-03-31 §28 att anta detaljplanen.

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	Kvartal 1 2023	Genomfört
Granskning	Kvartal 1 2025	Genomfört
Antagande	Kvartal 1 2025	Genomfört
Laga kraft ¹	Kvartal 2 2025	Genomfört

Förfarande

Detaljplanen antas med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Figur 2. Foto över Talgoxestigen som ligger inom Hjorten 4.

Innehållsförteckning

Innehåll

Detaljplan för Hjorten 1 m.fl.....	1
Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte	2
Handlingar	3
Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen	3
Planområde	3
Ärendehantering	4
Innehållsförteckning	6
Planförslag	7
Allmän plats	10
Kvartersmark	10
Genomförandebeskrivning	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Hur berör detaljplanen dig?	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunens tidigare ställningstaganden	24
Nationella intressen och mål	25
Mark och vatten	25
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	35
Gestaltning och kulturvärden	38
Lek och utemiljö	40
Gator och trafik	40
Parkering	40
Teknisk försörjning	41
Offentlig service och kommersiell service	41
Miljökonsekvenser	41

Planförslag

Bebyggelseförslaget omfattar både befintlig och nyttillkommande bebyggelse inom kvarteret Hjorten. Den befintliga bebyggelsen sparas till övervägande del. Här möjliggör planen en mer generös byggrätt för tilläggsisolering, vidbyggda och inglasade uterum och förråd, friliggande och vidbyggda komplementbyggnader, samt installationer. Nya bostadshus möjliggörs i gränsen mellan Hjorten 1 och 2, genom att två befintliga byggnader rivs. Här planeras bostäder i 4 våningar, samt i 7 våningar ovan garage i suterräng mot Länsmansgatan. Parkeringsgarage i 2 plan möjliggörs längs Länsmansgatan.

Stadsbild och gestaltning

Volymstudier har tagits fram för att visualisera hur synliga de högre husen kommer att vara i stadsbilden. I riktningen söderut från Söderköping, längs Länsmansgatan kommer byggnaderna att vara synliga. I övriga riktningar skymms byggnaderna av helt eller delvis av terrängen, vegetation och befintlig bebyggelse.



Figur 3. Volymstudie längs Länsmansgatan. Bild sedd ifrån norr. Källa: Byggritningskonsult.



Figur 4. Bild längs Hjortstigen, sedd norr ifrån. Bilden redovisas möjlig utformning av byggnaderna. Källa: Byggritningskonsult.



Figur 5. Volymstudie längs Länsmansgatan. Bild sedd ifrån söder. Källa: Byggritningskonsult.

I några av volymstudierna är våningsplanen markerade för att man ska kunna avläsa hur många våningar som planeras. Markeringarna är inte en gestaltningsmässig intention, utan redovisas endast av pedagogiska skäl.

I gestaltningsprogrammet redovisas mer detaljerade gestaltningsförslag över den tillkommande bebyggelsen, samt över föreslagna tillägg till den befintliga bebyggelsen.



Figur 6. Flygvy ur Gestaltningsprogrammet, sedd åt söder, över en möjlig utformning av den nyttillkommande bebyggelsen. Källa: Janson & Sedihn Arkitekter AB.



Figur 7. Vy ur Gestaltungsprogrammet, sedd åt norr, över en möjlig utformning av den nyttillkommande bebyggelsen. Källa: Janson & Sedih Arkitekter AB.



Figur 8. Områdesindelning över kvarteret Hjorten, som redovisar område för befintlig och ny bebyggelse, samt parkeringsgarage.

Allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Gata

Detaljplanen reglerar allmän plats för **Gata** inom Länsmansgatan.

Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Användning av 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. Beskrivningen i detta avsnitt hänvisar till, och förklarar bestämmelserna på plankartan.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder och teknisk anläggningstransformatorstation. Kvartersmark för bostäder markeras med **B** i plankartan och med **E₁** för transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom egenskapsområdena regleras bebyggelsens omfattning och utnyttjandegrad, samt placering, utformning och utförande. Befintlig bebyggelse regleras inom fyra egenskapsområden och nybyggnad regleras inom två egenskapsområden.

Begränsning av markens nyttjande

Inom plankartan är bestämmelser införda som begränsar markens nyttjande.

Punktraster med prickar, så kallad prickmark, reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen är inlagd längs kvartersgatorna i området, samt inom andra områden där byggnader inte får uppföras. Kvartersgatan Hjortstigen möjliggör angöring till Hjorten 1 och 2. Infartsgatorna Domherrestigen och Talgoxestigen möjliggör angöring in i kvarteret, inom fastigheterna Hjorten 2, 3 och 4. Bestämmelsen är även inlagd för att tydliggöra var ledningsreservat för underjordiska ledningar finns.

Bestämmelsen **ö₁** reglerar att marken inte får förses med huvudbyggnad, och reglerar ytor för friytor, parkering och garage i områdets norra del. Bestämmelsen innebär att komplementbyggnader och andra byggnadsverk får uppföras.

Bestämmelsen **ö₂**-Marken får endast förses med markparkering, garage, carport eller parkeringsdäck, reglerar de två områden som är avsedda för parkering eller parkeringsdäck vid Länsmansgatan. Parkeringarna nås via infarter från Domherrestigen och Talgoxestigen. Totalt uppgår antalet befintliga och tillkommande parkeringar i området till cirka 370 stycken, vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,8. Se även *Planeringsföresättningar/Parkering*.

Höjd på byggnadsverk

För de befintliga bebyggelsen reglerar bestämmelsen h_2 huvudbyggnadernas nockhöjd till högst 9,0 meter. Bestämmelsen motiveras av att den motsvarar höjden på befintlig bebyggelse, med marginal för att möjliggöra energibesparingsåtgärder och installationer.

På gränsen mellan fastigheten Hjorten 1 och 2, sydväst om skogsdungen planeras befintlig bebyggelse att rivas och ersättas med två nya bostadshus. Bebyggelsen regleras till h_2 högsta nockhöjd är 15,0 meter, med syftet att möjliggöra bostäder i 4 plan, samt installationer. Byggnadernas höjd avviker från intilliggande bebyggelse. Den högre höjden motiveras med att den är möjlig i denna del av planområdet, och att den högre höjden innebär en lämplig trappning i förhållande till de ytterligare högre bostadshusen mot Länsmansgatan. Bostäder i fyra våningar och högre ger ekonomiska förutsättningar för att hiss ska kunna installeras, till skillnad från lägre byggnader, vilket innebär att samtliga tillkommande bostäder blir tillgängliga.



Figur 9. Byggnader i fyra våningar är möjliga att bygga inom detta område (möjlig utformning). Den visuella kontakten med dungen är värdefull att bibehålla. I förgrunden är gården som tillhör punkthusen, ovan parkeringsgaraget. Källa: Byggritningskonsult.

Mot Länsmansgatan planeras befintlig bebyggelse att rivas och ersättas med ett nytt bostadshus med tillhörande parkeringsgarage. Bebyggelsen regleras till h_2 högsta nockhöjd är 28,0 meter med syftet att möjliggöra bostäder i 7 plan samt garage i suterräng eller under mark. Bebyggelsen i området är avsevärt högre än intilliggande bostadshus. Genom att dessa områden ligger vid sidan om den i planområdet relativt homogena bebyggelsen med parallellt liggande lamellhus i 2 plan, samt att nytillkommande lamellhus är i 4 plan, bedöms den högre höjden här som en medveten och genomtänkt avvikelse och ge en god boendemiljö.



Figur 10. Punkthusen sedda inifrån kvarteret (från öster) och i förgrunden till höger är de nytilkommande lamellhusen, möjlig utformning. Översiktssbild infälld i nedre vänstra hörnet. Källa: Byggritningskonsult.

Bestämmelsen h_1 reglerar att komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Bestämmelsen h_3 reglerar högsta nockhöjd för till 6,5 meter inom områden som är avsedda för parkering.

Markens anordnande och vegetation

Inom två områden anger bestämmelsen n_1 -Marken får inte användas för parkering, att ytorna inte är avsedda för parkering. Ytorna som inte är avsedda för parkering är den nordliga friytan, samt yta som är avsedd för dagvattenhantering, vid Länsmansgatan.

Bestämmelsen n_2 anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, och gäller inom Domherrestigen och Talgoxestigen, samt inom en gångväg inom Hjorten 2 där trädplanteringar finns.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Ett område som utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar berör planområdet. Området har beteckningen u_1 på plankartan, och sammanfaller med de befintliga ledningar och servitut som berör området.

Placering

Inom området i gränsen mellan Hjorten 1 och 2, där ny bebyggelse får uppföras, är en placeringsbestämmelse p_1 införd som anger att byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot naturområde.

Skydd mot störningar

Planbestämmelsen m_1 har införts som anger att skyddad uteplats ska anordnas för bostadshusen närmas Länsmansgatan. Motivet till bestämmelsen är att maxnivåerna vid fasad har beräknats till max 73 dBA (Tyréns oktober 2022). Då sidan mot Länsmansgatan och troligen en bit in på gavlarna har beräknade ljudnivåer som överstiger riktvärden för

uteplats, kan en bullersskärm krävas för att uppnå en bullerskyddad gemensam uteplats i anslutning till bostäderna.



Figur 11. Vy mot öster över nybebyggelsen, med Länsmansgatan i förgrunden (möjlig utformning). Ett plank mellan byggnaderna möjliggör en bullerskyddad gård. Källa: Byggritningskonsult.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud gäller mot Länsmansgatan, förutom där Hjortstigen, Domherrestigen och Talgoxestigen ansluter mot gatan. Utfartsförbudet begränsar antalet utfarter, och styr trafiken till de parkeringar som ligger utmed Länsmansgatan.

Takvinkel

Bestämmelsen α_1 anger att takvinkeln ska vara minst 14 grader för bostadshusen som får uppföras i gränsen mellan Hjorten 1 och 2, för att harmoniera med den befintliga bebyggelsens sadeltak som lutar i samma vinkel.

Utformning

Bestämmelsen f_1 föreskriver endast lamellhus och att befintlig bebyggelsestruktur ska bibehållas, samt att fasadmaterial ska vara trä, tegel eller puts. Bestämmelsen gäller för områdena med befintliga lamellhus. Inom området i gränsen mellan Hjorten 1 och 2 där ett bostadshus ska ersättas, gäller bestämmelsen f_2 , -Endast lamellhus. Huvudbyggnader ska ha sadeltak och gavlar ska vara beklädda med tegel. Fasadmaterial ska vara trä, tegel eller puts. Bestämmelserna motiveras av att bebyggelsens enhetliga uttryck bör bevaras.

Inom områdena med befintliga lamellhus, får uterum finnas. Detta regleras med bestämmelsen f_3 -Ett inglasat uterum får finnas vid varje lägenhet i markplan, inom ramen för e_1 . Uterummet får ha maximal byggnadsarea på 15 kvadratmeter och ha ett största djup på 3 meter. Uterummet ska vara indraget från hörn, så att det inte ansluter mot tegelbeklätt hörn. Inom Hjorten 1 och 2, där nya lamellhus får uppföras gäller f_5 -Ett inglasat uterum får finnas vid varje lägenhet i markplan, inom

ramen för e_1 . Uterummet får ha maximal byggnadsarea på 15 kvadratmeter och ha ett största djup på 3 meter. Uterum ska vara indraget från hörn, så att det inte ansluter mot gavel i tegel.



Figur 12. Vy ur Gestaltungsprogrammet över en möjlig utformning av uterummen.
Källa: Janson & Sedihn Arkitekter AB.

För punkthusen som får uppföras vid Länsmansgatan är en bestämmelse införd f_4 – Byggnaden ska utformas med inslag av tegel som fasadmateriäl. Då tegel förekommer på de befintliga lamellhusen, samt att tegel föreskrivs på de nya lamellhusen, innebär det att tegel är det material som skapar viss ”släktskap” mellan bostadsgrupperna.

Utförande

Bestämmelsen b_1 anger att marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen reglerar utförandet för områden som är avsedda för dagvattenhantering vid Länsmansgatan i områdets norra del, samt i områdets nordöstra del, inom en yta som är avsedd för odling, lek och idrott.

Bestämmelserna b_2 och b_3 reglerar områdena där punkthus får uppföras. Bestämmelsen b_2 anger att bjälklag ovan underjordiskt garage ska klara räddningsfordon och konstrueras så att gräsytor och buskar kan inrymmas, och motiveras av att bjälklaget ska ge förutsättningar för en skyddad och inbjudande gård för de boende. Bjälklaget ska även klara personbilstrafik, så att parkering/ angöring för rörelsehindrad kan anordnas på bjälklaget om behov uppstår. Bestämmelsen b_3 anger att grundläggning av höghusdel ska ske med pålning, och motiveras av komplicerade grundläggningsförhållanden.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen e_1 reglerar största byggnadsarea inom områden för befintlig bebyggelse. Byggnadsarean inkluderar huvudbyggnader och komplementbyggnader, samt att en inglasad eller öppen altan får byggas i anslutning till varje lägenhet som ligger i markplan. Byggnadsareorna motiveras av detaljplanens syfte att skapa flexibilitet för renovering och ombyggnad inom ramarna för bebyggelsens befintliga dimensioner. I tabell nedan redovisas hur många byggnader av olika slag som de olika fastigheterna inrymmer, samt befintlig och föreslagen byggnadsarea.

Befintlig byggnadsarea, BYA inkluderande huvudbyggnader och att en inglasad eller öppen altan får byggas i anslutning till lägenhet i markplan, samt komplementbyggnader.				
Hjorten 1				
Huvudbyggnader	Å 310 kvm	Å 370	Å 450 kvm	
antal		6		
Komplementbyggnader	Å 30 kvm	Å 90 kvm	Å 300 kvm	
antal	12			
Summa befintlig BYA				3060
		Byggrätt på plankarta (kvadratmeter)		3250
Hjorten 2				
Huvudbyggnader	Å 310 kvm	Å 370	Å 450 kvm	
antal	3	5		
Komplementbyggnader	Å 30 kvm	Å 90 kvm	Å 300 kvm	
antal	16	1		
Summa befintlig BYA				4050
		Byggrätt på plankarta (kvadratmeter)		4300
Hjorten 3				
Huvudbyggnader	Å 310 kvm	Å 370	Å 450 kvm	
antal	2	5	2	
Komplementbyggnader	Å 30 kvm	Å 90 kvm	Å 300 kvm	
antal	18	1		
Summa befintlig BYA				4840
		Byggrätt på plankarta (kvadratmeter)		5150
Hjorten 4				
Huvudbyggnader	Å 310 kvm	Å 370	Å 450 kvm	
antal	3	6	6	
Komplementbyggnader	Å 30 kvm	Å 90 kvm	Å 300 kvm	
antal	31	1	1	
Summa befintlig BYA				8610
		Byggrätt på plankarta (kvadratmeter)		8900

Figur 13. Tabell över befintlig och föreslagen byggnadsarea per fastighet/egenskapsområde med befintlig bebyggelse.

På gränsen mellan fastigheten Hjorten 1 och 2, sydväst om skogsdungen planeras befintlig bebyggelse att rivas och ersättas med två nya bostadshus. Bestämmelsen e_1 reglerar största byggnadsarea till 900 kvadratmeter. Byggnadsarean är begränsad till att möjliggöra två separata huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader men möjliggör även att huvudbyggnaderna sammanbyggs till en huskropp. Byggnaderna placeras med fördel så att den visuella kontakten med dungen består.

Mot Länsmansgatan planeras befintlig bebyggelse att rivas och ersättas med två punkthus, samt parkeringsgarage. Bestämmelsen e_2 reglerar största byggnadsarea till 600 kvadratmeter för huvudbyggnader exklusive underjordiskt garage och bestämmelsen e_3 reglerar största byggnadsarea per huvudbyggnad till 300 kvadratmeter, exklusive underjordiskt garage. Bestämmelsen e_1 reglerar att största byggnadsarea är 1200 kvadratmeter,

och inkluderar huvudbyggnader och garage. Angöring till parkeringsgarage inom punkthusen kan ske från Hjortstigen.



Figur 14. Vy över punkthusen med parkeringsgarage och gård emellan, möjlig utformning. Källa: Janson & Sedih Arkitekter AB.

För friytan i norra delen reglerar bestämmelsen **e₁** en största byggnadsarea på 50 kvadratmeter, för att möjliggöra eventuella komplementbyggnader.

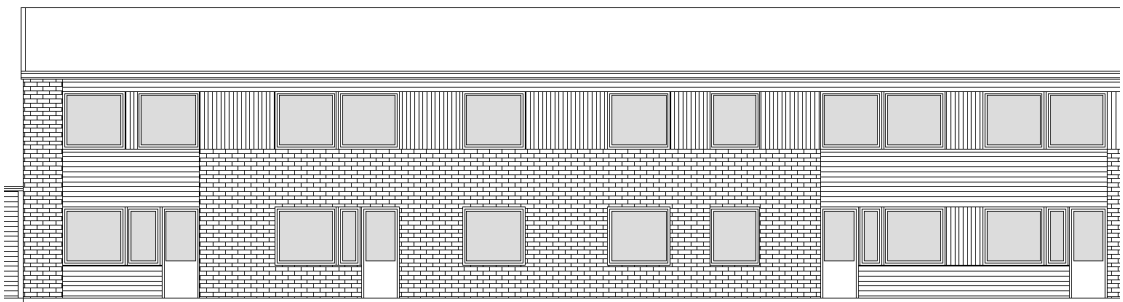
Varsamhet

Utformningen av den befintliga bebyggelsen regleras med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser innebär att något ska bibehållas till sin utformning. Det är möjligt att ersätta det som värnas, till exempel fasadmaterial, men fasaden ska ha samma utformning som tidigare.

k₁ -Bebyggelsens karaktärsdrag, flerbostadshus med gavlar och hörnomfattningar i tegel, samt loftgångar och sadeltak ska bevaras till sin karaktär, samt **k₂** -Förrådsbyggnader ska bevaras till sin volym och karaktär. Kulturmiljö- och gestaltningsprogrammet ger bakgrund och ledning till det antikvariska förhållningssätt som bestämmelserna utgår ifrån, och som stärker bebyggelsens ursprungliga karaktärsdrag.

Varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa de antikvariska värdena men ger även en del tolkningsutrymme för hur byggnaderna ska bevaras. Gestaltningsprogrammet beskriver inte hur en eventuell tilläggsisolering skulle kunna utföras, eftersom det ligger utanför uppdraget. Att möjliggöra tilläggsisolering är en avvägning där de antikvariska intressena och energisparkraven balanseras emot varandra, och där en minsta möjliga påverkan på byggnadernas karaktär ska eftersträvas. Vid tilläggsisolering bör nedanstående förhållningssätt tillämpas, för att så långt det är möjligt bibehålla bebyggelsens karaktärsdrag:

- Tak. Takfot behöver inte förlängas vid tilläggsisolering. Förändringen bedöms endast påverka bebyggelsens karaktärsdrag marginellt. Om byte av takmaterial blir aktuellt, är rekommendationen att byte av kulör från svart till rött sker i ett sammanhang för hela området.
- Fasad. De tegelbeklädda gavlarna samt hörnomfattningarna ska bevaras i första hand. Tegelfälten på långfasaderna kan ersättas med träpanel eller puts.
- Fönster. Vid fönsterbyte i samband med tilläggsisolering, ska fönstren flyttas ut i fasad, motsvarande tilläggsisoleringens tjocklek, eller till fasadliv. Den ursprungliga fönstersättningen bör efterliknas så långt det är möjligt. Nedanstående fasadskiss med ny fönsterdelning utgör ett exempel på fasadutformning vid fönsterbyten.



Exempel på utförande av ny fönsterindelning. Tegelfältet vid byggnadens gavel är det enda utförandet som det ställs krav på att bevara. Övriga delar av byggnadernas långsidor kan ha trä, tegel eller puts som fasadmateriäl.

Genomförandebeskrivning

Genomförandeavsnittet 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 eventuella lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Söderköpings tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

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

Markägförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Ramunderstaden AB.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Söderköpings kommun är huvudman för allmän plats (gata) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

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

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Söderköpings kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

El, tele, fjärrvärme etcetera

Eon energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Eon

Energisystem. Ramunderstaden äger fjärrvärmenätet inom kvartersmarken. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Fastighetsreglering allmän plats

Det förekommer inte någon mark som ska regleras till eller från allmän platsmark.

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Inga fastighetsindelningsåtgärder är direkt nödvändiga för planens genomförande. Om fastigheter byter ägare kan dock frågan aktualiseras.

Fastighetsgränsen mellan Hjorten 1 och 2 delar området för ny bebyggelse, se figur 8 på sid 8. Fastighetsreglering blir nödvändig om fastigheterna får olika ägare, antingen regleras då mark till Hjorten 1 eller 2, alternativt att området styckas av som en egen fastighet.



Figur 15. Karta över fastigheter, gator och servitut i området.

Ny bebyggelse mot Länsmansgatan ligger idag som helhet inom Hjorten 1, se figur 8 på sid 8. Det är möjligt att området kan komma styckas av som egen fastighet. Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig för det parkeringsgarage som planeras att byggas i souterrängplanet.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Tre servitut finns inom planområdet, som redovisas på kartan på föregående sida.

Tre servitut finns inom planområdet. Servitut för VA-ledningar (05-SÖD-220.1) belastar Hjortstigen samt kvartersmark inom Hjorten 1, 2, 3 och 4. Inom plankartan är dessa områden utlagda som ”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” (u₁). Rekommendationen är att detta servitut ombildas till ledningsrätt, eftersom det är mer ändamålsenligt för allmännyttiga ledningar.

Ett officialservitut belastar Domherrestigen (05-SÖD-228.3) då gatan ligger i gränsen mellan Hjorten 2 och 3, och därmed betjänar två fastigheter. Servitutet avser väg. Ett ytterligare officialservitut belastar den gångväg som är mellan Domherrestigen och Talgoxestigen, öster om parkeringarna och vidare söderut mot fastighetsgränsen i söder (05 SÖD-228.1). Servitutet avser gångväg. Servituten kan upphävas, och ersättas av gemensamhetsanläggningar, om det finns behov av det.

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. Lantmäterimyndigheten beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas samt fördelar andelstal för utförande, drift och underhåll.

För de kvartersgator och gångstråk i området som kommer att betjäna flera fastigheter, till exempel längs Hjortstigen där nya fastigheter kan komma att bildas, bör gemensamhetsanläggning bildas för skötsel och förvaltning av området. Parkeringsanläggningarna kan också ingå i en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning kan även med fördel ersätta servitutet inom Domherrestigen och gångvägen mellan Domherrestigen och Talgoxestigen, öster om parkeringarna och vidare söderut mot fastighetsgränsen i söder. Även ytor för lekplatser, bollplaner och odlingslotter etcetera kan ingå i en gemensamhetsanläggning.

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

Gator och parkering

Genomförandet av detaljplanen innebär att parkeringar inom den befintliga kvartersgatan Talgoxestigen säkerställs i planen. Genomförandet innebär att Hjortstigen förlängs för att ansluta till den nya bebyggelsen som nås från kvartersgatan.

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett tillskott på cirka 130 lägenheter. 22 lägenheter rivs, vilket ger ett nettotillskott på cirka 110 lägenheter. Det genererar ett behov på cirka 90 parkeringar med ett parkeringstal på 0,8. För punkthusen löses parkeringsbehovet med ett parkeringsgarage i souterräng. I anslutning till planerat underjordiskt garage förekommer tekniska anläggningar och ledningsnät som behöver beaktas. Inom de befintliga parkeringsytorna möjliggörs byggande av parkeringsdäck i två plan, vilket i princip fördubblar antalet parkeringar här. Totalt kan området inrymma cirka 370 parkeringar, vilket tillgodoser behovet. Parkering för rörelsehindrad ska finnas inom 25 meters avstånd från varje bostadsentré.

All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsbehovet påverkas av nybyggnation på Hjorten 3 i och med den detaljplan som antogs 2017-12-19 (SBF 2016-1412).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Detaljplanen medför ombyggnation av befintliga dagvattenledningar och att nya dagvattenledningar tillkommer. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens VA-policy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten, samt den dagvattenutredning som tagits fram för området. Föreslagen dagvattenlösning redovisas i avsnitt *Planeringsförutsättningar/ Dagvatten*.

El, tele, bredband

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

Fjärrvärme

Detaljplanen medför inte några förändringar för befintliga fjärrvärmeledningar. Befintlig fjärrvärmeanslutning är i anslutning till Ramunderstadens kontor. Nytt interna ledningar behövs för ny och befintlig bebyggelse inom Hjorten 1 och 2. En ny undercentral planeras i källaren på det nordligaste nya punkthuset.

Avfallshantering

Den tillkommande bebyggelsen leder till att fler miljörum behövs. Den bygg rätt som föreslås inom respektive delområde är beräknad efter behovet. Framkomlighet för avfallshanteringsfordon ska beaktas, och backrörelser ska undvikas. Kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas vid byggnation av ny bebyggelse.

Byggnation**Störningar under byggtid**

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

Brandskydd

Fastighetsägaren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Skydd mot brandspridning ska särskilt beaktas vid inglasade balkonger och altaner.

Ekonomiska frågor**Kommunalekonomiska konsekvenser**

Söderköpings kommun svarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planen. Driftskostnaderna påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Planavgift

Planläggningsavtal har upprättats. Ingen planavgift tas därmed ut i samband med bygglovsprövningen.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har fått laga kraft och genomförandetiden startat, kan bygglov beviljas i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Rivningslov krävs för rivning av de två bostadshus som avses att rivas.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Fastighetsägarna kommer att få kostnader för rivning av befintliga byggnader inom planområdet i samband med nyproduktion. Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Byggherren/exploatören står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Anslutningsavgifter

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Hur berör detaljplanen dig?

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ramunderstaden AB är fastighetsägare till Hjorten 1, 2, 3 och 4. Söderköpings kommun är fastighetsägare till den allmänna platsmarken som utgörs av Länsmansgatan. Inga andra fastigheter ingår i planområdet. Inga fastighetsrättsliga åtgärder är direkt nödvändiga för planens genomförande, vilket innebär att de fastighetsrättsliga konsekvenserna är obefintliga. Som tidigare beskrivits i genomförandebeskrivningen, kan framtida ägarbyten leda till ett behov av att bilda gemensamhetsanläggningar för skötsel och underhåll av olika ytor och anläggningar i området.

Sociala konsekvenser

Planområdet är homogent och bebyggt med flerbostadshus i två plan. Cirka 300 lägenheter inryms idag i området. Angränsande områden är bebyggda med småhus. De två bostadshus som rivs är uppvärmda med direktverkande el, har dålig standard och kommer att rivas.

Jämställdhet, mångfald och trygghet

I dagsläget är upplåtelseformen uteslutande hyresrätt. Blandade upplåtelseformer och typer av bostäder är aspekter för att främja mångfalden i ett bostadsområde. De två punkthus som planeras, kommer att avvika från den rådande bebyggelsestrukturen, och det kan bli aktuellt med andra upplåtelseformer än hyresrätt för dessa hus.

Tillgänglighet

Den yttre tillgängligheten för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga är bra inom planområdet. Vissa nivåskillnader finns dock, som måste beaktas vid planeringen av den nytillkommande bebyggelsen. De befintliga bostadshusen som är i 2 våningar utan hiss, är inte tillgängliga på det övre planet. Då hisskravet utlöses vid plan 3, innebär det att den nytillkommande bebyggelsen kommer att bli tillgänglig i samtliga våningsplan, i enlighet med gällande lagstiftning.

Rekreation

Naturområdena i anslutning till Husby Backe utgörs av kullar med uppväxt och i många delar värdefull vegetation, med tallar och ekar. Naturen utgör ett värdefullt komplement till gårdsmiljön kring husen. En fotbollsplan finns öster om planområdet. Själva planområdet är ganska glest planerat, med stora friytor mellan husen, och med flera lekplatser. En friyta säkerställs i planområdets norra del, som kan användas för odling, idrott, rekreation och lek.

Barnperspektivet

Barnperspektivet har beaktats i planen, men utan att mer långt gående analyser har gjorts. Genom planens genomförande, minskar friytorna marginellt inom planområdet, men det finns fortfarande gott om friytor. Det finns även flera lekplatser, som förblir tillgängliga för hela bostadsområdet. Säkra gångvägar finns till skola och förskola. Husby Backe ska bibehållas som ett bilfritt område.

Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs de förutsättningar som finns inom detaljplaneområdet och intill det. Sådant som har bidragit till detaljplanens utformning helt enkelt.

Kommunens tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Fördjupad översiktsplan Söderköping stad som antogs 2018, är aktuellt område markerat som befintlig bebyggelse. Översiktsplanen anger bland annat att nya detaljplaner för bostäder behöver upprättas och befintliga detaljplaner ändras för att få en effektivare markanvändning. Aktuell detaljplan innebär i hög grad en effektiv markanvändning, där även den kommunala infrastrukturen kan nyttjas. Aktuell detaljplan överensstämmer därmed med gällande översiktsplan.

Översiktsplanen säger att området längs Länsmansgatan kan komma att lämpa sig för planläggning för bostäder efter att den tunga trafiken och transporter av farligt gods som idag trafikerar E22 flyttats ut till den nya vägsträckningen väster om staden. Idag finns två faktorer som hindrar planläggning: säkerhetsavstånd till europavägen och skyddsavstånd till bensinmacken. Området ligger centralt med god tillgång till infrastruktur och bebyggelse i området har potential att läka spåren som E22 lämnar och på så vis förbättra stadsbilden.

Det aktuella planområdet ligger väl avskilt från E22, på 150–200 meters avstånd. En höjd skärmar av Länsmansgatan från E22. Bostadsbebyggelse mellan vägarna som uppfördes under 2000-talet har även prövats lämplig.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner inom området är:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Husbyområdet, fastställd 1973, 05-SÖD-213. Planen anger bostadsbebyggelse inom Hjorten 2, 3, 4.
- Detaljplan Hjorten 3, Dp 156, laga kraft 2018, 0582-P2018/1. Genomförandetiden går ut 2023-01-24. Planen anger bostäder och centrum inom del av Hjorten 3. Dp 156 utgör "hållet" i denna detaljplan. Mark som avser Domherrestigens och Talgoxestigens anslutningar mot Länsmansgatan, samt en smal markremsa mot Hjorten 3 och 4 släcks ut i Dp 156, genom att dessa markområden kommer att ingå i denna detaljplan.
- Detaljplan för del av Hjorten 1 och 2, laga kraft 1997, 0582-P97/4. Ingen genomförandetid kvarstår. Planen medger bostäder. Området sammanfaller till stor del med området där nya bostäder planeras.

Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Söderköpings bostadsförsörjningsprogram anger att det "för att tillgodose behovet av bostäder för den ökade befolkningen behöver byggas i snitt 90 bostäder per år" samt att "Bostadsbeståndet ska vara så stort att det medger en rimlig rörlighet på bostadsmarknaden. Det behöver byggas så att andelen hyresrätter ökar." Denna detaljplan är i överensstämmelse med bostadsförsörjningsprogrammet.

Nationella intressen och mål

Riksintressen

Flera riksintressen berör Söderköping. Bland dessa är Göta kanal, Söderköping stad, samt Skönberga som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Göta kanal utgör även riksintresse för friluftslivet. Nuvarande E 22 som passerar utgör riksintresse för infrastruktur, Transportled för farligt gods. En ny vägsträckning för E22 planeras.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Hur riksintressena för kulturmiljö eventuellt influerar planområdet har undersökts, se *Planförslag*. Planområdet ligger väl avskilt från E22 och berörs inte av riksintresset för infrastruktur-farligt gods.

Nationella och regionala miljömål

Den kommunala strategin (fördjupad översiktsplan för Söderköping stad) är att förebygga framtida miljö- och hälsorisker samt att främja en hållbar utveckling.

Miljökvalitetsmål

Av Riksdagens 16 fastställda miljökvalitetsmål, är 11 relevanta för Söderköping stad. Dessa är begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, giftfri miljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, myllrande våtmarker, levande skogar, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv. Dessa berör planområdet direkt eller indirekt, i olika omfattning.

Det miljökvalitetsmål som är mest relevant för planområdet är målet god bebyggd miljö: ”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvården ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”. Miljökvalitetsmålet bedöms vara förenligt med detaljplanens genomförande.

Regionala miljömål

Länsstyrelsen har tagit fram åtta regionala miljömål. Dessa är minskade utsläpp av växthusgaser, energieffektivisering i bostäder och lokaler, energiåtgärder i industrin, hållbart resande, hållbara godstransporter, ökad produktion av biodrivmedel, ökad produktion av förnybar el och klimatanpassning.

De regionala miljömål som berörs i planen är energieffektivisering av bostäder och lokaler, genom att planen möjliggör tilläggsisolering av befintliga bostäder. Kompletteringen med nytillkommande bebyggelse leder till att underlaget för kollektivtrafiken ökar, vilket leder till förbättrade förutsättningar för ett hållbart resande.

Mark och vatten

Natur och vegetation

Planområdet omfattar endast mark som är ianspråktagen för bebyggelse sedan tidigare. Vegetationen består av klippta gräsmattor, träd och

buskage, som kringgärdar byggnaderna och de asfalterade gångarna och parkeringarna.

Domherrestigen är planterad med dubbla trädrader. Alléer finns även längs Talgoxestigen och längs en gångväg inom Hjorten 2. Det är inte undersökt trädraderna uppfyller samtliga kriterier för biotopskydd, men utgångspunkten är att markerade träd uppfyller kriterierna: *Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.*



Figur 16. Ortofoto över planområdet med trädrader markerade. Karta: Lantmäteriet.

Trädrader längs Domherrestigen, Talgoxestigen och gångvägen inom Hjorten 2 skyddas i detaljplanen, se avsnitt *Planförslag/Kvartersmark/Markens anordnande och vegetation*. Även om träd inte är skyddade i detaljplanen kan de omfattas av biotopskydd.

Eftersom planområdet gränsar till område med naturvärden, har en rapport tagits fram ”Naturvärden Husby backar, Söderköping” (Tyréns 2022).

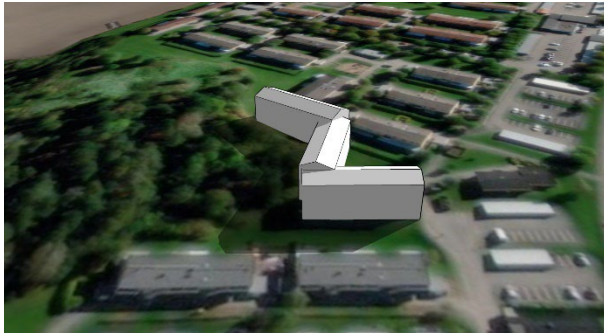


Figur 17. Schematisk avgränsning av planområdet, i förhållande till dungen som inventerats.

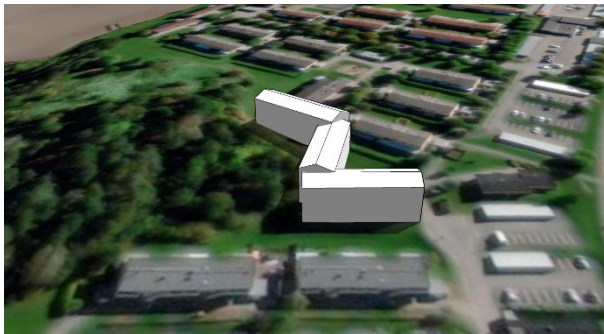
Aktuellt område utpekades år 2020 som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Området ingår även i kommunens naturvårdsprogram. Uppdragets syfte var att inventera och beskriva befintliga naturvärden i skogsområdet, för att identifiera och utvärdera vilken eventuell påverkan som nybyggnationen kan orsaka i området samt ge utlåtande om vilka konsekvenser för naturvärdena som kan uppstå.

En skuggstudie utfördes med en digital simulering av den nytillkommande bebyggelsen, se nästa sida. Skuggstudien visar ”värsta tänkbara scenario” vid placering av bebyggelsen. De nya, högre husen förväntas kasta skugga längre in i nyckelbiotopen jämfört med den befintliga bebyggelsen. Vid inventeringen dokumenterades eventuell förekomst de arter som omnämnts i Skogsstyrelsens inventering; reliktböck och raggböck. Några sådana arter påträffades inte på platsen.

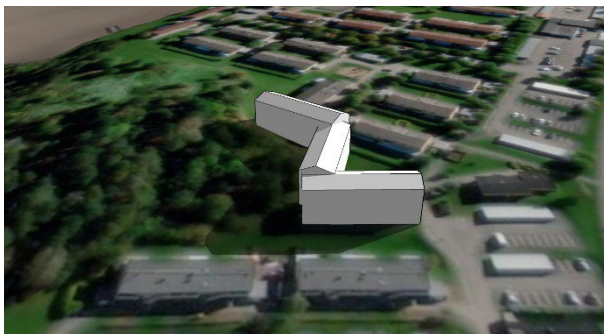
Skuggstudien visar att det endast är nyckelbiotopens sydligaste del som påverkas i begränsad utsträckning av ökad beskuggning. Denna del är mycket slyig och förekomsten av både gamla tallar och död ved är också betydligt mindre i jämförelse med området längre norrut.



Figur 18. Skuggstudie mars kl 12.



Figur 19. Skuggstudie juni kl 12.



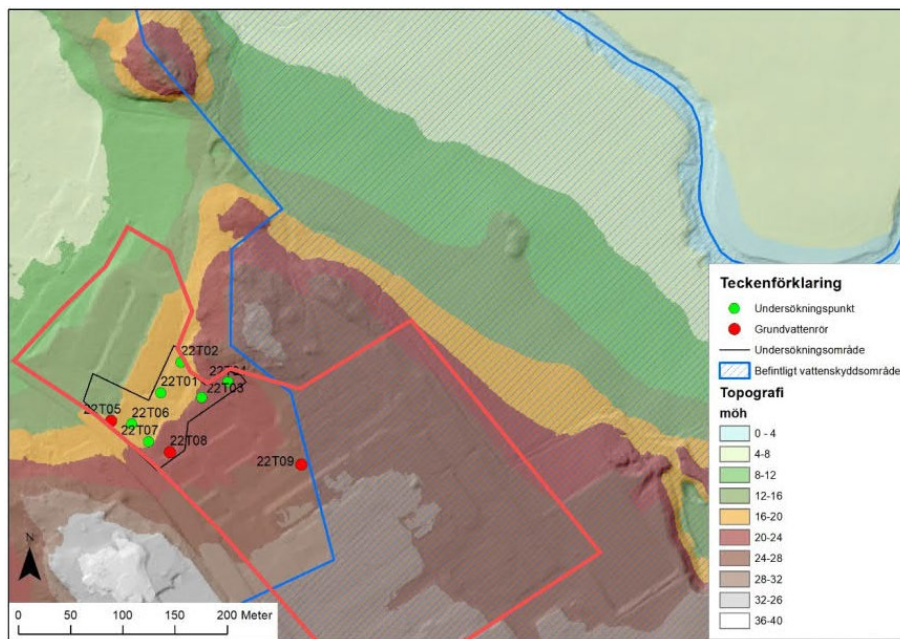
Figur 20. Skuggstudie oktober kl 12.

Ekosystemtjänster

Några särskilda ekosystemtjänster har inte identifierats inom planområdet. De befintliga träden som sparas, bidrar till att upprätthålla spridningssamband och som beskrivits ovan, påverkar inte den nytillkommande bebyggelsen naturvärdena inom intilliggande naturområden.

Markförutsättningar

En utredning har utförts över Dp Hjorten (Tyréns 2022), som omfattar geoteknik, miljöteknik och hydrologi, över området som är planerat för nybebyggelse.



Figur 21. Område som undersökts i den geotekniska utredningen (Tyréns). Kartan visar även topografin och avgränsning för vattenskyddsområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. En stor del av den befintliga bebyggelsen inom Hjorten 3 och 4 ingår därmed i vattenskyddsområdet.

Syftet med den geotekniska utredningen är att ge underlag avseende de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena inom det undersökta området. Då Söderköpings dricksvattentäkt (VISS SE6489299-153218) som ligger drygt 500 m öst/nordöst om området skulle kunna påverkas, undersöks även strömningsriktningen för grundvatten. Undersökningen utreder även eventuell förekomst av föroreningar i fyllnadsmaterial i området för bedömning av risker i samband med byggande, samt för korrekt hantering av överskottsmassor.

Geoteknik och stabilitet

De ytliga jordlagren består av lera, med underliggande lager av isälvsediment, glacial lera och urberg. Jorddjupet uppskattas till 5-20 m.

Då jorden inom området är relativt fast och därmed svårundersökt med empiriska metoder har lerans hållfasthetsegenskaper ej undersökts i rubricerad rapport. Därav har utvärderade värden en stor spridning, då utvärderingen ej är av standardiserad karaktär. Utvärderade värden bör av dessa skäl tas med stor försiktighet och inte användas mer än som indikation, utan att vidare utökad undersökning utförs i bygglovsskedet.

Området har relativt goda geotekniska förutsättningar. Byggnader i max 2 våningar kan sannolikt grundläggas med plattgrundläggning. Högre byggnader, upp till 7 våningar kommer att kräva pålning. För 4-våningsbebyggelsen kan pålning eventuellt komma att krävas. Det kan även bli aktuellt med annan typ av grundläggning, som bestäms i projekteringskedet.

Risken för ras eller skred bedöms inte föreligga med dagens marknivåer. Det rekommenderas dock att undersökningar görs inför byggnation, där marknivån ändras, för att avgöra om stabilitetsutredning är nödvändig.

Då grundvattenytan tolkas ligga djupt, kommer troligen schakt att utföras ovan grundvattennivån. Schakter ska utföras i enlighet med publikationen Schakta säkert (Svensk Byggtjänst).

Hydrologi, grundvatten

Grundvattenrör har installerats (röda punkter på kartan på föregående sida). Dessa var tomma vid mättillfället (juni 2022), vilket kan tyda på att grundvatten transporterar djupare ned i sprickor i berget.

Grundvattensänkning vid byggnation bedöms inte bli aktuellt eftersom grundvattnet finns på stora djup. Grundvattensänkning kräver tillstånd enligt miljöbalken. Vid pålning ner till grundvattentäkt måste exploatör ansöka om vattendom.

Efter att bedömningen gjordes har VA-enheten i Söderköpings kommun gjort egna utredningar kopplade till revideringen av vattenskyddsområdet i närheten. VA-enheten har i sin utredningen kommit fram till att grundvattenflödena rinner från planområdet och ner mot dricksvattentäkten och att planförslaget således påverkar grundvattentäkten.



Figur 22. Flödesriktning grundvatten från VA-enhetens utredning för revidering av vattenskyddsområdet.

Miljögeotekniska förhållanden

Miljöprover har tagits i 4 provpunkter inom området för nybebyggelse. Samtliga analyserade ämnen var under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), som gäller för bostäder. Halter av kadmium överstigande mer än ringa risk (MRR) har uppmätts i samtliga, och bly i en punkt. MRR anger en nivå under vilken jordmassor kan användas fritt, utan anmälan till tillsynsmyndighet.

Fyllningar bör kontrolleras för att utreda om den kan utgöra underlag för hårdgjorda ytor, eller om de måste ersättas.

Risken för att föroreningar ska förorena grundvattenförekomsten bedöms som liten. Under byggskedet är rekommendationen att iaktta säkerhetsåtgärder så att inte föroreningar från arbetsmaskiner med mera kan komma att förorena vattentäkten.

Vattenskyddsområden

Detaljplaneområdet berörs delvis av nuvarande vattenskyddsområde Husby, som fastställdes 1972. I dagsläget är det enbart Hjorten 4 som ligger inom den primära skyddszonen för det tilltänka vattenskyddsområdet, men zonerna kan komma att justeras under arbetets gång samt att vi inväntar mer information. Hjorten 1–3 angränsar till det tilltänkta vattenskyddsområdet.

Förslag på nytt vattenskyddsområde och nya föreskrifter är på remiss hos kommunen. I ett tidigt utkast till nytt vattenskyddsområde kommer områdets utbredning minska jämfört med nuvarande skyddsområde. Detta kan dock ändras. Tills de nya föreskrifterna för vattenskyddsområdet är antagna gäller de befintliga föreskrifterna.

Vid bebyggelse/ ombyggnation kan särskilda skyddsåtgärder samt säkerhetsåtgärder behövas för att säkerställa att vattentäkten inte riskeras samt skyddas och inte påverkas av eventuella föroreningar som kan mobiliseras vid bebyggelse.

Exempel på riskreducerande åtgärder som framkommer i de nya föreslagna föreskrifterna för vattenskyddsområde, kan vara hantering av brandfarliga vätskor och kemiska produkter på ett sätt så att spill och läckage kan samlas in och omhändertas, exempelvis:

- Göra entreprenörer och alla anställda väl medvetna om att arbete sker nära vattenskyddsområde och vad som förväntas göras vid ett läckage, genom upprättande av handlingsplan.
- Tillse att det finns absorberande material som kan läggas ut på arbetsplatsen vid ett eventuellt läckage.
- Säkerhetsdatablad för kemikalier finns tillgängliga.
- Anlägga täta avloppsledningar med tillhörande brunnar.
- Rening av dagvatten innan utsläpp till ytvatten, möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med exempelvis kemikalieolyckor.

För att säkerställa att vattenskyddsområdet inte påverkas negativt kan fördjupade utredningar behöva utföras innan ombyggnationen/bebyggelse påbörjas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts (Tyréns 2022). Utredningen fokuserar på området, där ny bebyggelse planeras. Utredningen följer kommunens VA-policy och ska resultera i planförutsättningar för kommande detaljplan. Utredningen har fokuserat på följande aspekter:

1. Utredda möjligheterna till LOD/fördröjning av dagvatten för kvartermark och gatemark utifrån geotekniska förhållanden och

- höjdsättning av mark föreexploatering. Dagvattenflödet från aktuellt område får inte öka jämfört med befintlig markanvändning.
2. Kontroll av hur möjliga exploateringar påverkar föroreningsgrader med hänsyn till miljö kvalitetsnormen.
 3. Översiktlig höjdsättning av kvartersmark.
 4. Kontroll av att planområdet utformas och höjdsätts så det klarar skyfall (minst 100-årsregn).
 5. Utredda eventuella markavvattningsföretag som berör avvattningen av området.



Figur 23. Område som omfattas av dagvattenutredning, samt avrinningsområden och rinnvägar.

Dagvattennätet är utbyggt i området och dagvattnet leds åt nordväst. Den hydrologiska undersökningen visar att det inte finns något grundvattenmagasin under lerlagren, se avsnitt *Hydrologi och grundvatten*. Bebyggelseförslaget bedöms inte heller påverka den grundvattentäkt som är nordost om planområdet. Angående de geotekniska förhållandena, se vidare i avsnitt *Geoteknik och stabilitet*.

Beräkningar har gjorts av dagvattenflöden och fördröjningsvolym, med återkomsttider som motsvarar rekommendationerna för tätbebyggt område P110. Den beräknade magasinvolymen är efter exploatering och

med klimatfaktor 1,25, 190 kubikmeter. För att klara av dagvattenhanteringen och uppnå rening föreslås olika lösningar, som stenkistor, stuprör med utkastare, makadamdiken, genomsläpplig beläggning och gröna tak. Särskilt makadamdiken bidrar till att även rena dagvattnet. Dagvattenutredningen föreslår även områden där makadamdiken kan anläggas, se nedan. Möjligheterna att reglera dagvattenhantering inom kvartersmark är dock begränsade enligt Boverkets författningssamling (BFS) och kan endast göras med höjdsättning, lutning och reglering i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.

Ett område för dagvattenfördröjning säkerställs på plankartan vid Länsmansgatan, då området är nödvändigt för dagvattenfördröjning, samt att det annars skulle riskera att få en mindre lämplig markanvändning. Planområdets nordligaste del som utgörs av en friyta får samma bestämmelse. I övrigt finns det goda möjligheter att avgränsa områden för dagvattenhantering inom den relativt glesa bebyggelsestrukturen, varför ytterligare områden inte reserverats.



Figur 24. Bruna områden avser föreslagna lägen för makadamdiken.

Översvämning och skyfall

Vid stora skyfall så klarar inte dagvattennätet av att hantera allt vatten vilket leder till avrinning via markytan. Marken lutar måttligt åt nordväst. Enligt programvaran Scalgo Live rinner vattnet genom delar av samhället i Söderköping och därefter ut i närheten av där Tvärån övergår till Storån.

En skyfallssimulering har gjorts inom planområdet, som redovisar vilka ytor som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn, och en regnmängd på 50 mm. Simuleringen visar att det finns risk för vattensamlingar vid flertalet befintliga byggnader inom planområdet, samt vid nya byggnader

om de placeras vinkelrätt mot avrinningen. Vattendjupet bedöms bli någon till några decimeter på de djupaste ställena. Höjdsättningen vid byggnaderna, och att byggnaderna anläggs högre än omgivande mark är avgörande principer för att dagvattenavrinningen ska fungera. En marklutning från husen och utåt på 5 %, inom 3 meter från husen och över 1 % längre från husen rekommenderas enligt Svenskt Vatten P105. Det rekommenderas även att planera rinnvägar mot översvämningsytor och bort från byggnader, nedfarter med mera.



Figur 25. Ytor inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. (Scalgo samt ortofoto från Lantmäteriet)

Dricksvatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp berör planområdet, se även *Genomförandebeskrivningen*.

Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten

Det finns en grundvattenförekomst (VISS SE648299- 153 218), som sträcker sig i stort sett under hela planområdet. Grundvattnet har idag en god kemisk och kvantitativ status (VISS). Förekomsten av grundvattnet är kopplat till dricksvattenförsörjning.

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Tvärån (VISS WA67082038). Den har idag en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Övergödning, morfologiska förändringar samt kontinuitet och flödesförändringar påverkar den ekologiska statusen. Klassningen ej god kemiska statusen beror på att halterna av bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar är för höga. Den största anledningen till de höga halterna beror på atmosfärisk deposition och problemet gäller i stort sett alla svenska vattendrag och bedöms ha en sådan omfattning att det idag saknas teknisk förutsättning för att åtgärda (VISS).

Föroreningsberäkningar har gjorts som visar att mängden föroreningsämnen i dagvattnet bedöms öka något lokalt för de flesta ämnen, men att det inte blir någon större skillnad jämfört med nuläget. Med reningsanläggningar som makadamdiken förbättras reningseffekten så att halterna i dagvattnet blir mindre än innan exploatering och därmed förbättrar möjligheterna att uppnå MKN.

Markavvattningsföretag

Husby dikningsföretag från 1947, med aktnummer R 932, ligger cirka 200–300 meter nedströms planområdet. Exploateringen bedöms inte ha någon påverkan på markavvattningsföretaget eftersom marken inom planområdet ansluts till befintligt dagvattennät.

Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Ljudmiljö och buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Om luddämpad sida krävs, ska den ekvivalenta ljudnivån vara högst 55 dBA på den luddämpade sidan.



Figur 26. Karta över område där bullerutredning utförts.

Beräkningar har utförts (Tyréns oktober 2022). Beräkningarna är baserade på 2000 fordon årsmedeldygn, 6% tung trafik, 50 km/h på Länsmansgatan, samt 14 100 fordon årsmedeldygn, 9% tung trafik, 70 km/h på E22.

Bullernivåerna har beräknats för punkthusen nära Länsmansgatan. I beräkningarna finns inte skärmverkan med från kullen som ligger söder

om området (påverkar mest ljudnivån från E22 på de lägre våningsplanen). På de lägre våningsplanen är det Länsmansgatan som dominerar. På de högre våningsplanen är det väg E22 som dominerar. Maximal ljudnivå beräknas till som högst 73 dBA på de lägre våningsplanen. Länsmansgatan bidrar mest till höga maximala ljudnivåer då den ligger närmast. Då beräknade ekvivalenta ljudnivåer är under riktvärdet 60 dBA, kan fri planlösning tillämpas.

Väg	Ekvivalent ljudnivå, bottenvåning (dBA)	Ekvivalent ljudnivå, våning 8 (dBA)
Länsmansgatan	56	54
E22	47	56
Totalt	56	58

Figur 27. Tabell som redovisar bullernivåer vid Länsmansgatan.

Då sidan mot Länsmansgatan och troligen en bit in på gavlarna har beräknade ljudnivåer som överstiger riktvärden för uteplats, placeras förslagsvis en gemensam uteplats på baksidan av byggnaden, vänd från väg, där beräknade ljudnivåer inte överstiger riktvärden för uteplats.

Buller

Bullernivåerna har beräknats för punkthusen nära Länsmansgatan (Tyréns oktober 2022). De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna är 56 dBA vid bottenvåning och 58 dBA vid våning 8. Då beräknade ekvivalenta ljudnivåer är under riktvärdet 60 dBA, kan fri planlösning tillämpas.

Maxnivåerna har beräknats till max 73 dBA. Då sidan mot Länsmansgatan och troligen en bit in på gavlarna har beräknade ljudnivåer som överstiger riktvärden för uteplats, placeras förslagsvis en gemensam uteplats på baksidan av byggnaden, vänd från väg, där beräknade ljudnivåer inte överstiger riktvärden för uteplats. Har man tillgång till en gemensam uteplats kan eventuella privata uteplatser vara ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena. En planbestämmelse har införts som anger att skyddad uteplats ska anordnas på gård (m₁), se bild på sid 10.

Bullerutredningen baseras på värden från väg E22 befintliga dragning. Vid byggnation av förbifart Söderköping som planeras att tas i bruk 2028 beräknas bullernivåerna från samma väg inte längre överstiga riktlinjerna för buller för uteplatser.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Söderköping stad är god enligt beräkningar som gjorts i SIMAIR (Källa ÖP Söderköping Stad). Miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar underskrids med god marginal. Även de årliga mätningarna av kvävedioxid visar goda resultat. PM10 överskrids dock på Erik Dahlbergsgatan. Luftkvaliteten i området bedöms med bakgrund av detta underlag vara god, särskilt som området är väl genomluftat och inte ligger i omedelbar närhet av trafikerad väg. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför inte överskridas till följd av planens genomförande.

Radon

Planområdet ligger inom riskområde för markradon. Radonmätningar har inte utförts inför planläggningen. Byggnation ska ske radonsäkert. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket det kan göra lokalt, ska byggnader som används för regelbunden vistelse uppföras radonsäkert.

Sol- och skuggstudie

Februari kl 12



Februari kl 15



Juni kl 20



Augusti kl 12



Augusti kl 17

Figur 28. Solstudie över området där ny bebyggelse planeras.

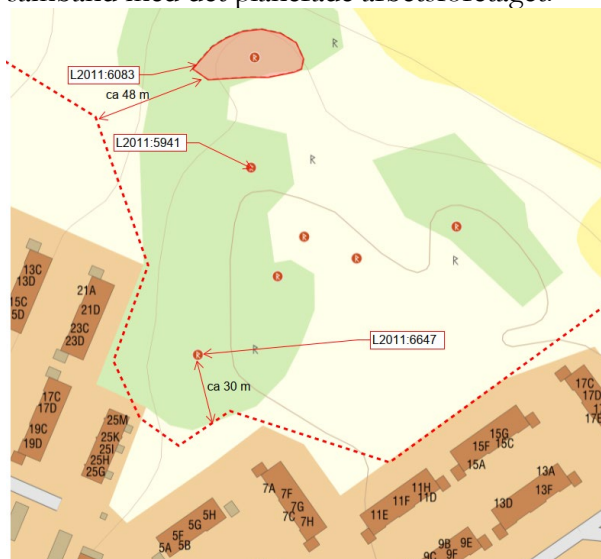
- I februari kl 12 skuggar de högre bostadshusen vid Länsmansgatan befintliga och nya hus. Kl 17 skuggar befintliga träd och terräng.
- I juni kl 20 faller skuggan från de nya husen delvis på mark i anslutning till befintliga bostäder samt på annan nyproduktion.
- I augusti kl 12 berörs inga intilliggande byggnader av skugga från de nya bostadshusen. Kl 17 skuggar de högre bostadshusen vid Länsmansgatan befintliga bostäder samt annan nyproduktion.

Slutsatsen är att bra solförhållanden uppnås för bostäderna. Skuggning av befintliga bostäder kommer dock att förekomma tidvis men i måttlig omfattning.

Gestaltning och kulturvärden

Fornlämningar och kulturminnen

En fornlämning (L2011:6647, en stensättning) är belägen cirka 30 meter från planområdet. Länsstyrelsen har granskat fornlämningsmiljön och funnit att avståndet till närmaste fornlämning är mer än 30 meter. En Fornlämning L2011:6083 avser ett gravfält och L2011:5941 är en hög. Storleken på den yta som berörs är vidare så pass begränsad att någon arkeologisk utredning inte är aktuell. Länsstyrelsen har därmed inget att invända mot den planerade bebyggelsen. Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten i händelse av att fornlämningar skulle påträffas i samband med det planerade arbetsföretaget.



Figur 29. Karta över fornlämningar i närheten av planområdet. Plangränsen är intolkad.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med flerbostadshus i två våningar, i ett enhetligt utförande. Bebyggelsen uppfördes under 1970-talet och har ett tidstypiskt utförande. Varje bostad har ett eget förråd i markplan. Uteplatser har byggts till senare i bottenvåningarna.



Figur 30. Befintlig bebyggelse som bevaras.

Två av byggnaderna uppfördes ursprungligen som evakueringsboende och avsikten var att dessa skulle ha rivits långt tidigare. Byggnaderna är i dåligt skick och har mycket dålig energiklass.



Figur 31. Byggnad som kommer att rivas.



Figur 32. Byggnad som kommer att rivas.

Kulturmiljöunderlag och gestaltungsprogram

Inför detaljplanens granskningsskede har ett Kulturmiljöunderlag och gestaltungsprogram tagits fram för området (Tyréns Sverige AB, Janson & Sedihn arkitekter AB, Domfors kulturmiljö AB). Programmet beskriver

bebyggelsens kontext och antikvariska värden, antikvariskt förhållningssätt, samt förhållningssätt rörande utemiljön och nyproduktion, och utgör ett fristående dokument i förhållande till detaljplanen. De aspekter som bedömts som viktigast att styra, har reglerats med planbestämmelser på plankartan, och beskrivs i denna planbeskrivning.

Lek och utemiljö

Lek och rekreation hade en stor och viktig roll i uppförandet av Husby Backe. I Husby Backe finns idag totalt fem lekplatser, tre lite större och två mindre. Lekmiljöerna är väl spridda över området vilket erbjuder en bra möjlighet för nära lek till framför allt mindre barn.

Rekommendationen i gestaltningsprogrammet är att lekplatserna bevaras, då de även bidrar till trivsel i området och att grannar och boende får ytterligare möjligheter till det sociala mötet i sin närmiljö.

Gator och trafik

Planområdet ligger längs Länsmansgatan i södra delen av Söderköping. Tre gator som ligger inom kvartersmark, Hjortstigen, Domherrestigen och Talgoxestigen utgör angöring till området. I övrigt är området trafikseparerat. I Gestaltningsprogrammet beskrivs visionen om den bilfria boendemiljön, som var det ideal som gällde på 1970-talet, då Husby Backe tillkom. Den bilfria miljön är något som Ramunderstaden vill bibehålla.

Utfartsförbud gäller mot Länsmansgatan, förutom i gatuanslutningarna. Gångvägar leder fram till bostadsentréer och andra målpunkter i kvarteret. Längs Länsmansgatan finns en gång- och cykelväg som leder mot centrum.

Busshållplatser finns längs Länsmansgatan och trafikeras av buss 450 mot Norrköping.

Postutdelning sker i anslutning till varje bostadshus.

Parkering

Bilparkeringar är samlade längs Länsmansgatan inom större parkeringar, samt längs Domherrestigen och Talgoxestigen. Ett par parkeringsgarage finns. Parkeringsnorm saknas i Söderköping. Parkeringarna är väl dokumenterade i området, av fastighetsägaren Ramunderstaden. Totalt finns 266 garage och parkeringar, fördelat på 318 bostäder. Utöver detta finns 56 besöksparkeringar. Detta motsvarar en parkeringsgrad på 0,8. Parkeringsgraden har visat sig motsvara det behov som finns i området, och tillämpas därför även för den nytilkommande bebyggelsen.

Parkering för rörelsehindrad ska finnas inom 25 meters avstånd från varje bostadsentré.

Cykelparkeringar finns i området och det är även möjligt att låsa in sin cykel i det egna förrådet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området.

Elnät, fiber och tele är utbyggt i området. Elbehovet beräknas öka, varför ett nytt läge för transformatorstation lagts in inom Hjorten 1.

Befintliga u-områden för vatten och avlopp befästs i den nya detaljplanen.

Nya byggnader för avfallshantering är uppförda vid bostadshusens gavlar. Så kallade Moloker finns vid varje ”stig” och miljörum finns i området.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ”Husby backe” ligger cirka 1 kilometer söder om Söderköpings centrala delar, där ett stort utbud av offentlig och kommersiell service, samt handel finns. I närheten av planområdet finns förskola och skola i årskurs F-årskurs 6. Ingen kommersiell service eller handel finns i dagsläget inom bostadsområdet, även om det finns en lokal för ändamålet.

Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan har utförts. Den sammanvägda bedömningen är att planens påverkan på miljön bedöms som mycket liten/ obefintlig. Slutsatsen är att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå. En miljöbedömning behövs därför inte.