



PLANBESKRIVNING
DP 166



Bild 1: Illustrationsbild; exempel på ny utformning inom Söderköping 3:45. Källa: Arkitektgruppen GKAK

Detaljplan för Söderköping 3:45 (Kv. Vimman), Söderköpings kommun, Östergötlands län

LAGAKRAFTHANDLING

Upprättad: 2019-05-31, reviderad 2020-04-27

Godkänd för samråd och granskning: SBN 2019-08-20 § 60

Samråd: 2019-08-27 - 2019-09-18

Granskning: 2020-05-04 – 2020-05-27

Antagen: KF 2020-09-23 § 101

Laga kraft: 2021-10-28



Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget syftar till att uppföra tre flerbostadshus inom Söderköping 3:45 (Kv Vimman). Det innebär att cirka 50 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkeringsytor.

Kvarteret Vimman har tidigare utgjorts av tre envånings radhuslängor med sammanlagt 18 lägenheter. Enligt gällande detaljplan får fastigheten endast bebyggas med kedjehus i en våning med inredd vind. Planförslaget innebär att befintliga byggrätter för radhus ersätts med flerbostadshus. Detta resulterar i fler bostäder vilket medför att en ny detaljplan behöver upprättas för området.

Planförslaget tar endast etablerad tomtmark i anspråk och berör enbart byggrätterna inom fastigheten Söderköping 3:45.

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

Ärendets gång:

Bygg- och miljönämnden gav 2014-09-03 § 139 beslut om att påbörja detaljplanläggningen. Beslut om samråd och granskning fattades av Samhällsbyggnadsnämnden den 20 augusti 2019 § 60. Samråd av planförslaget ägde rum 2019-08-27 - 2019-09-18. Detaljplaneförslaget var på granskning tills 2019-11-06 men granskningen avbröts på grund av att de geotekniska förutsättningarna bedömdes behöva utredas vidare. Ny granskning genomfördes 2020-05-04 – 2020-05-27. Planförslaget antogs av kommunfullmäktige 2020-09-23 § 101.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samråds- och granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande.

**Planens syfte och huvuddrag**

Planförslaget syftar till att uppföra tre flerbostadshus inrymmandes cirka 50 lägenheter inom Söderköping 3:45 (Kv Vimman). Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader och parkeringsytor.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se under rubriken *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

Plandata**Lägesbestämning**

Planområdet omfattar fastigheten Söderköping 3:45 och är beläget i den östra delen av tätorten.

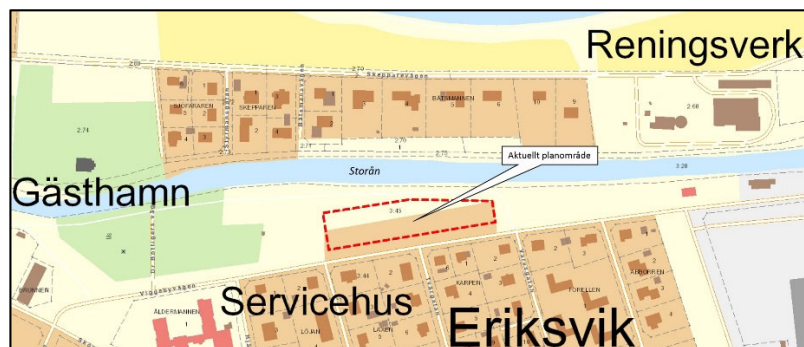


Bild 2: Planområdets avgränsning illustreras med röstreckad linje.

Källa: Söderköpings kommun

Areal

Planområdet omfattar 4 273 kvm.

Planavgränsning

Planområdet är beläget i anslutning till stadsdelen Eriksvik och gränsar till Söderköping 3:63 och Viggebyvägen.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Söderstaden i Östergötland AB.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

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

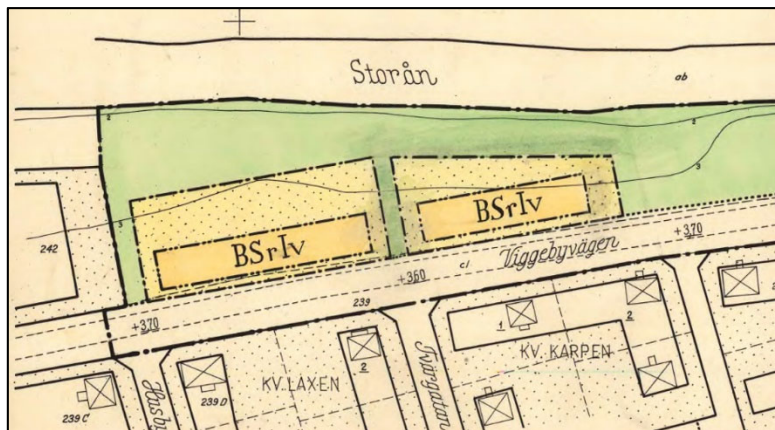
Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och anges som utbyggnadsområde för bostadsändamål på kort sikt (1-5 år).

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

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

Detaljplaner

Fastigheten Söderköping 3:45 berörs av detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraft 1961-06-02, som anger markanvändningen bostadsändamål inom Söderköping 3:45. Genomförandetiden för planen har utgått.



*Bild 3: Gällande detaljplan för Kv. Vimman. Detaljplanen medger sammanbyggd bostadsbebyggelse i upp till en våning.
Källa: Söderköpings kommun*

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintresseområden.

I planområdets närhet finns riksintresse för friluftslivet (Göta kanals vattensystem FE 04) och riksintressen för kulturmiljövården (medeltida småstadsmiljö E66 resp. Göta kanal E09). Ett genomförande av planförslaget är förenligt med gällande markanvändning för bostadsändamål inom fastigheten Söderköping 3:45 och bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande för Storån. I samband med planläggning ska strandskyddsfrågan prövas på nytt. Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse



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

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fastigheten kv Vimman att betrakta som ianspråktagen tomtmark. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse och tar endast etablerad tomtplats i anslutning till de tidigare bostadshusen i anspråk. Den berörda tomtmarken ger intryck av att vara hävdad mot bakgrund av att gräsmattan klipptes inom fastigheten samt att det förekom särskilt anordnade uteplatser för grillning, möbler för utomhusvistelse, piskställningar för mattor samt blomsterrabatter utmed den berörda fastighetsgränsen. Vidare var husens entréer och angoringsvägar placerade mot strandområdet och intilliggande parkmark vilket bidrag till en privatiserande effekt.

Även om fastigheten inte längre är bebyggd får den enligt samhällsbyggnadsförvaltningen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten är tydligt avskild och omgärdad av stängsel i fastighetsgräns. I dagsläget är fastigheten igenvuxen av sly och träd. Området är således inte tillgängligt för allmänheten att beträda och bedöms ha en avhållande verkan på närområdet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Runt privata bostadshus sträcker sig ett område där allemansrätten inte gäller och allmänheten inte får vistas utan tillåtelse från markägaren. Detta område kallas för hemfridszon och kan variera med typen av byggnad, placering och terrängförhållanden. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att den hemfridszon som utgjordes kring de numera rivna radhusen bedöms motsvara fastighetsgränsen för kv Vimman, se illustration nedan av detta förhållande.

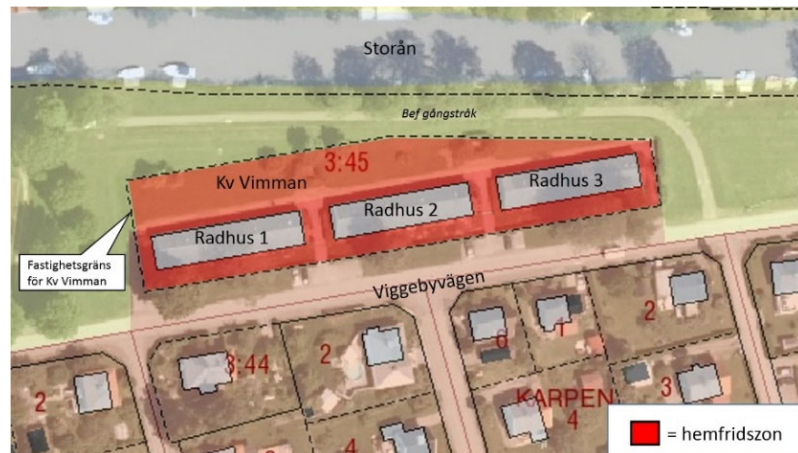


Bild 4. Hemfridszonen (rödmarkerad) kring de numera rivna radhusen inom kv Vimman. Källa: Söderköpings kommun

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att marken inom kv Vimman har tagits i anspråk för bebyggelse före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1975. Berörd detaljplan är "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Evaporatorn m.fl.", 0582K-1119, lagakraftvunnen 1961-06-02. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i överensstämmelse med markanvändningen i föreliggande planförslag. Bostadsändamålet inom fastigheten har varit kontinuerligt sedan 1961. Huvudbyggnaderna revs under maj 2018.

Fastigheten bedöms vara väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14) genom den befintliga fria passagen i form av det befintliga gångstråket utmed Storåns södra strandkant, belägen strax norr om fastigheten. Det berörda gångstråket är



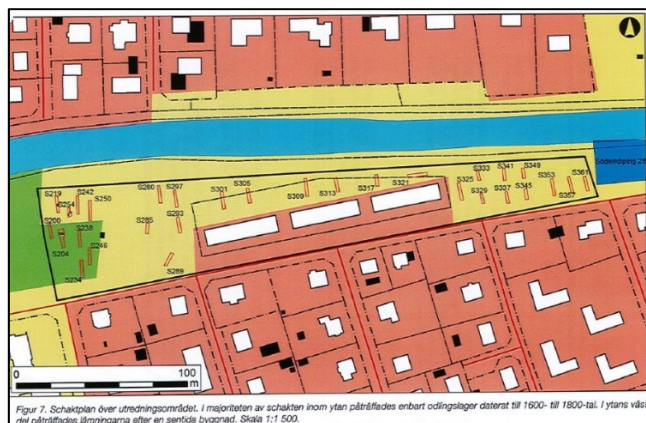
beläget utanför det aktuella planområdet och bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

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

Sammanfattningsvis finns det enligt samhällsbyggnadsförvaltningen särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom planförslaget, och då fastigheten redan är ianspråktagen som tomtmark och väl avskild från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intresse av att detaljplanera området för bostadsändamål bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas genom att det befintliga gångstråket utmed strandlinjen bevaras, och att parkmarken längs med vattnet inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Fornlämningar och byggnadsminnen

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 utfördes av Arkeologgruppen i Örebro AB under augusti 2016 som omfattade planområdet. Utredningen innefattade arkiv- och kartstudier, en inventering samt grävning av sökschakt. Sammantaget grävdes 30 schakt om sammanlagt 424 kvadratmeter. Inga arkeologiska lämningar påträffades vid utredningen.



*Bild 5. Utdrag ur arkeologisk utredning etapp 1 och 2 för planområdet.
Källa: Arkeologgruppen AB*



Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

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

Inga byggnadsminnen förekommer inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget utanför riksintresse för kulturmiljövården E66 som värnar Söderköpings medeltida småstadsmiljö, se bild nedan av riksintressets utbredning.

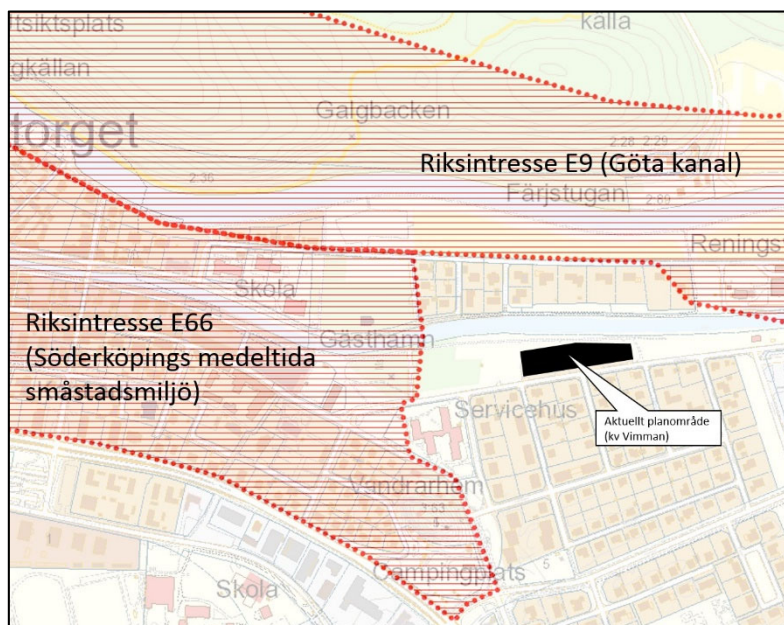


Bild 6. Planområdet i förhållande till riksintresse E9 och E66. Källa: Söderköpings kommun

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka läsbarheten av riksintresset E66 eller påtagligt skada nämnda riksintresse. Viktiga utblickar och siktlinjer från och in mot riksintresset bedöms inte störas eller blockeras till följd av byggnation inom planområdet. Möjligheten att uppleva och



förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planförslaget. Genomförd kulturhistorisk utredning av Brunnsparken (Östergötlands länsmuseum, 2009) stödjer denna bedömning. Av utredningen framgår att parken norr om Storån vid Brunnskyrkan har ett högre kulturhistoriskt värde än den södra delen av parken. Detta eftersom så ringa återstår av de äldre delarna av parken söder om Storån att anknytningen till brunnsmiljön inte tillför så mycket av kulturhistoriskt värde. Parken söder om Storån har därför främst ett upplevelsevärde som park/grönområde framför ett kulturhistoriskt värde. En slutsats i den kulturhistoriska utredningen av Brunnsparken är att om man väljer att bygga i parken så bör man välja att bygga i anslutning till kv. Vimman så att en stor sammanhållen parkyta behålls. Planförslaget bedöms därmed förenligt med slutsatserna i den kulturhistoriska utredningen för Brunnsparken.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Övriga kommunala beslut

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer eller styrdokument.

Naturmiljö och markförutsättningar**Naturmark och djurliv**

Planområdet utgörs av etablerad tomtmark utan några särskilda naturvärden.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En geoteknisk utredning omfattande planområdet med närområde har utförts av Sweco Civil AB. För utbredning av undersökningsområdet, se bild nedan.

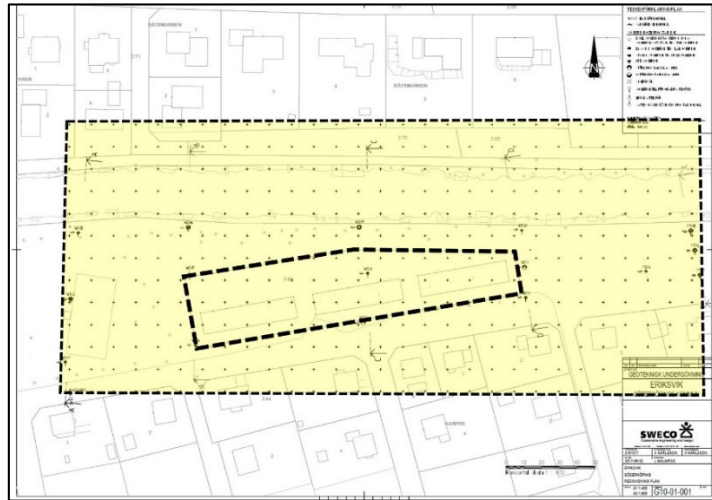


Bild 7. Utdrag ur geoteknisk undersökning, föreställande undersökningsområdet (gulmarkerat), med planområdet markerat. Källa: Sweco Civil AB

Det geotekniska utlåtandet anger bl.a:

- Den ytliga jorden inom området består av fyllning och torrskorpelera ned till ca 1,5 meter under markytan. Fyllning består i huvudsak av silt, sand och lera. Även större stenar och tegelrester har hittats i fyllnadsmaterialet. Fyllningen underlagras av ca 14 – 20 meter varvig lera med mycket låg odränerad skjuvhållfasthet. Leran är sulfidhaltig i övre delen och enstaka tunna siltskikt finns mot djupet. I de nedre 3-5 meter av leran syns en tendens till att andelen silt ökar. Jorden bedöms vara relativt homogen beträffande lagertjocklekar och hållfasthetsegenskaper.
- Slagsonderingar stoppar mot berg/block eller sten ca 22-26 meter under markytan.
- Den korrigerade odränerade skjuvhållfastheten antas variera mellan 12 och 19 kPa.
- Grundvattennivån har uppmätts 2016-09-01 och ligger cirka 0,77 meter under markytan (trycknivå på +1,56).
- Vattennivån i Storån uppmättes till +0,26.

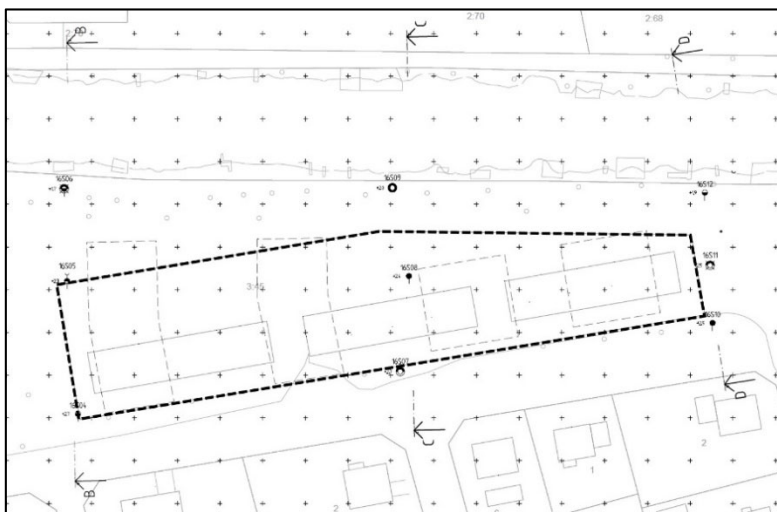


Bild 8. Utdrag ur geoteknisk undersökning, föreställande mätpunkter/ borrhål inom och i anslutning till planområdet. Källa: Sweco Civil AB

Ny bebyggelse rekommenderas grundläggas med spetsburna pålar p.g.a. risken för skadliga sättningar. Pålarna kan förväntas nedtränga som minst till uppnådda djup vid slagsondering.

Endast källarlösa byggnader rekommenderas. På plankartan är därför infört planbestämmelse som reglerar val av byggnadsteknik.

Enligt det geotekniska utlåtandet ska ny bebyggelse inte placeras inom 5-10 meter från Storåns strandlinje.

Planförslaget medger bebyggelse som placeras närmast 16,6 meter från Storåns strandlinje.

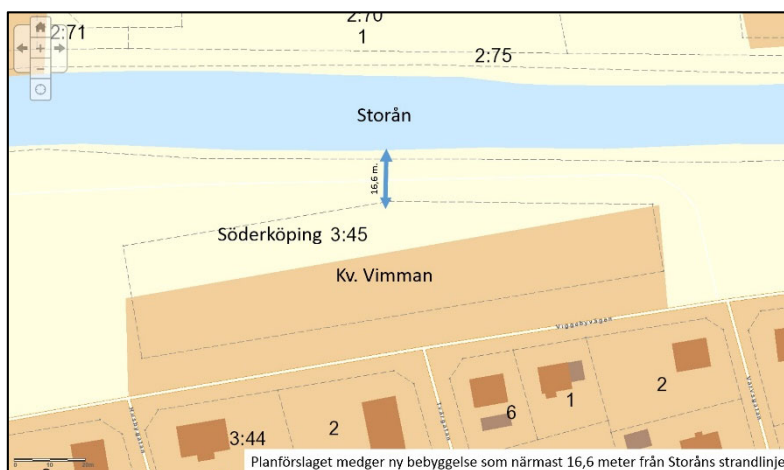


Bild 9. Planförslaget medger bebyggelse som placeras närmast 16,6 meter från Storåns strandlinje. Källa: Söderköpings kommun



I undersökta sektioner B, C och D, dvs omfattande hela planområdet, bedöms totalstabiliteten tillfredställande, se utdrag ur den geotekniska utredningen nedan.

Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget har placerats utanför område där markstabiliteten inte är tillfredsställande (rödmarkerat område på bild nedan) enligt genomförd geoteknisk utredning.

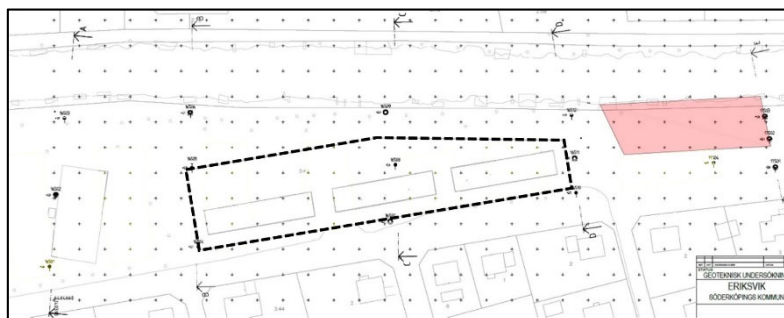


Bild 10. Utdrag ur geoteknisk undersökning med planområdet markerat. I undersökta sektioner B, C och D bedöms totalstabiliteten tillfredsställande dvs inom hela planområdet. Endast inom det röda området utanför planområdet, bedöms markstabiliteten bristande.

Stabilitetsberäkningar har utförts för belysa möjligheterna till uppfyllnad. Utgående från resultaten från dessa får uppfyllnad/belastning över stor yta med mer än 0,5 meter eller 10 kPa inte ske annat än lokalt. Uppfyllnader orsakar långtidsgående konsolideringssättningar varför marknivån bör bibehållas och aldrig överstiga 0,5 meter. Större uppfyllnader än 0,5 meter ska kontrolleras/granskas från fall till fall.

Grundläggning av ledningar kan ske direkt i mark under förutsättning att inga uppfyllnader över 0,5 meter sker och om lasten från 0,5 meter fyllning inte orsakar större sättningar på ledningar än vad som är acceptabelt.

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



Miljöförhållanden

<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	Planförslaget bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
<i>Förorenad mark</i>	Inom planområdet finns ingen uppgift om förorenad mark. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och expertis tillkallas. Under projekteringsfasen ska åtgärder genomföras för att skydda Storån från eventuell kontaminering av sulfidjord.
<i>Översvämning</i>	Inom planområdet finns inga hydrauliskt instängda områden som behöver beaktas särskilt vid planens utformning för att undvika lokala översvämningar i samband med extrem nederbörd. Längs Östergötlands kust beräknas havsnivån stiga med 0,5-0,6 m till år 2100 vid en global havsnivåhöjning på en meter. Den pågående landhöjningen kompenserar alltså delvis för den förväntade höjda havsnivån. Planområdet bedöms i hundraårsperspektivet inte påverkas negativt av höjda havsvattennivåer. Tidigare har en översvämningssnivå på +1,5 meter över havet diskuterats vid planläggning av nya bostadsområden i Söderköpings kommun. Länsstyrelsen i Stockholm anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter. Kalmar län tog i år fram liknande rekommendationer för strandnära byggnationer som enligt Länsstyrelsen inte bör ligga lägre än 2,70 - 2,80 meter. De nya flerbostadshusen planeras placeras på mark som idag varierar mellan +2,3 m och +2,9 m. Det är högre än kommunens diskuterade översvämningssnivå men kan i vissa fall vara lägre än de av Stockholms och Kalmars Länsstyrelser rekommenderade lägstanivåer för strandnära byggnation. Genom att placera bebyggelsen ovanför rekommenderad lägsta nivå för översvämningssäkring på +2,7 meter (grundläggningsnivå) kan behovet av ytterligare skyddsåtgärder minimeras. Med lägsta grundläggningsnivå avses underkant på grunda eller betongplatta. Länsstyrelserna anser att ny sammanhållen bebyggelse bör placeras ovan nivån 2,7 meter (höjdsystem RH2000). Enstaka mindre värdefulla byggnader såsom exempelvis uthus och



garage bör placeras ovan nivån 1,5 meter (höjdsystem RH2000).

På plankartan har därför införts bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnader +2,7 meter RH2000 och lägsta grundläggningsnivå för komplementbyggnader +1,5 meter RH2000.

Genom planbestämmelse regleras att källare inte får anordnas inom planområdet.

Störningar (buller, lukt m.m.)

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

Cirka 170 meter från planområdet finns en pumpstation. Det finns inga generella regler för lukt från olika verksamheter i Sverige. Tidigare har ofta Boverkets allmänna råd 1995:5 ”Bättre plats för arbete” tillämpats, där man rekommenderat ett avstånd på 50 meter mellan bostäder och pumpstationer. Detta avstånd gäller utan krav på åtgärder för att reducera lukt. Boverket betecknar de allmänna råden som rådgivande men inte bindande. Den berörda pumpstationen är uppförd 2013 och utförd i ett tätt hölje för att förhindra att luktstörningar uppkommer. Efter besök på plats bedöms att inga betydande luktstörningar invid pumpstationen förekommer. Det finns ingen öppet exponerad luktkälla eller någon öppning där lukt kan tränga ut.

Risk och säkerhet

Inga förändringar gällande risk och säkerhet förväntas.

Bebyggelse och service

Bostäder

Planförslaget innebär att möjligheten att uppföra tre flerbostadshus inom planområdet prövas. Det innebär att cirka 50 lägenheter möjliggörs. Byggrätter skapas även för tillhörande komplementbyggnader.

Bebyggelsen inom planområdet har tidigare utgjorts av tre envånings radhuslängor med sammanlagt 18 lägenheter. Radhusbebyggelsen är numera riven. Planförslaget innebär att befintliga byggrätter för radhus ersätts med flerbostadshus. Planförslaget tar endast etablerad tomtmark i anspråk.



Bild 11. Bild från Storåns norra strand föreställande radbusbebyggelsen inom kv. Vimman, numera riven. Källa: Söderköpings kommun

Befintlig bebyggelse

I anslutning till planområdet söderut finns bostadsbebyggelse inom stadsdelen Eriksvik. Sydväst om planområdet, inom kv. Åldermannen, förekommer Birkagårdens gruppboende (uppförd i en till två våningar). Väster om planområdet finns Söderköpings brunn. Sydöst om planområdet är beläget ett industriområde. Befintlig bebyggelse i närområdet är av blandad karaktär upplåten under olika årtionden. Bebyggelsen består av såväl enbostadshus i upp till två våningar som flerbostadshus i upp till tre våningar. Närliggande flerbostadshus har nockhöjder på mellan 12,5 – 14,0 meter, se sammanställning av befintliga nockhöjder nedan.

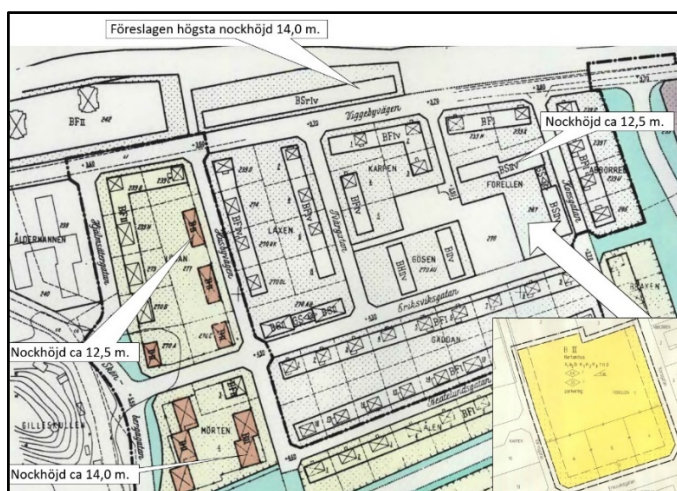


Bild 12. Sammanställning av befintliga nockhöjder på närliggande flerbostadshus. Källa: Söderköpings kommun

**Föreslagen
bebyggelse**

De tre nya flerbostadshusen enligt planförslaget avses utföras i tre våningar med inredningsbar vind. Totalt skapas en byggrätt på sammanlagt 5 500 kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus och komplementbyggnader, varav huvudbyggnader ska vara högst 1 500 kvm bruttoarea (BTA) vardera.

Huvudbyggnader får genom placeringsbestämmelse placeras 2 meter från fastighetsgräns.

Nockhöjden för flerbostadshusen regleras till 14,0 meter och takvinkeln ska vara mellan 22 och 28 grader.

Nockhöjden på den föreslagna bebyggelsen bedöms förenlig med karaktären hos de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.

Flerbostadshusen får inte förses med källare.

Tillhörande komplementbyggnader ska utföras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Komplementbyggnader får genom placeringsbestämmelse placeras 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader bör ur ett flertal aspekter utföras med sedumtak. Eftersom komplementbyggnaderna har en lägre byggnadshöjd än huvudbyggnaderna så kommer sedumtaken bli ett dominerande inslag i gaturummet och ge ett grönt inslag som komplement till gårdsmiljöerna och parkeringsytorna. Därutöver är sedumtak lämpliga ur dagvattensynpunkt för att omhänderta dagvatten.

Bebyggelsens utförande regleras med utförandebestämmelse på plankartan. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär. Huvudbyggnaders fasader ska utföras i puts eller tegel. Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte.

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



Bild 13. Exempel på utformning av föreslaget flerbostadshus inom planområdet, gavelsidan. Källa: Arkitektgruppen GKAK



Bild 14. Exempel på utformning av föreslaget flerbostadshus inom planområdet, långsidan. Källa: Arkitektgruppen GKAK



*Bild 15. Vy utmed Viggebyvägen, mot nordost. Exempel på utformning
Källa: Arkitektgruppen GKAK*



*Bild 16. Vy utmed Viggebyvägen, mot nordväst. Exempel på utformning.
Källa: Arkitektgruppen GKAK*



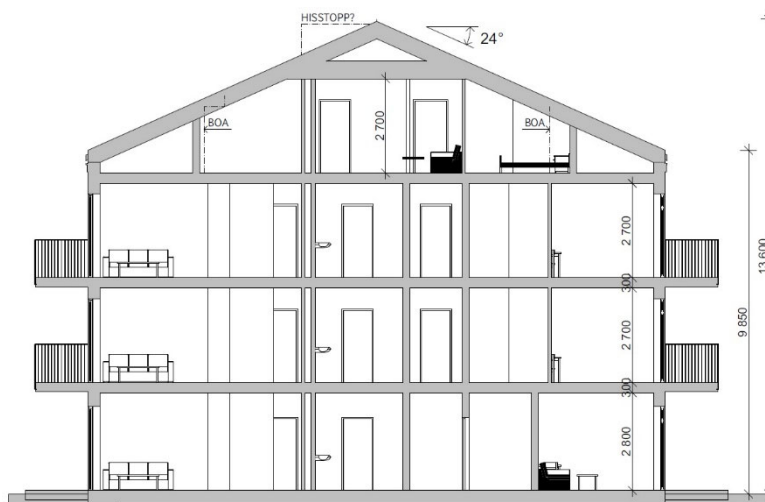
*Bild 17. Vy utmed Storån, mot sydost. Exempel på utformning.
Källa: Arkitektgruppen GKAK*



*Bild 18. Situationsplan av föreslagen bebyggelse, exempel på utformning. Källa:
Arkitektgruppen GKAK*



*Bild 19. Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Exempel på utformning.
Källa: Arkitektgruppen GKAK*



Sol- och skuggstudie

*Bild 20. Sektion av föreslaget flerbostadshus. Exempel på utformning.
Källa: Arkitektgruppen GKAK*

En sol- och skuggstudie har tagits fram av Arkitektgruppen GKAK med syfte att visa på skuggpåverkan inom och i anslutning till planområdet vid ett genomförande av planförslaget. Sammantaget redovisar studien att skuggpåverkan på befintliga intilliggande bostadsfastigheter är relativt begränsad vid en byggnation enligt planförslaget. Illustrationerna är exempel på utformning och placering av nybebyggelsen. För en mer detaljerad redovisning av skuggpåverkan hänvisas till studien som bifogas planhandlingarna.

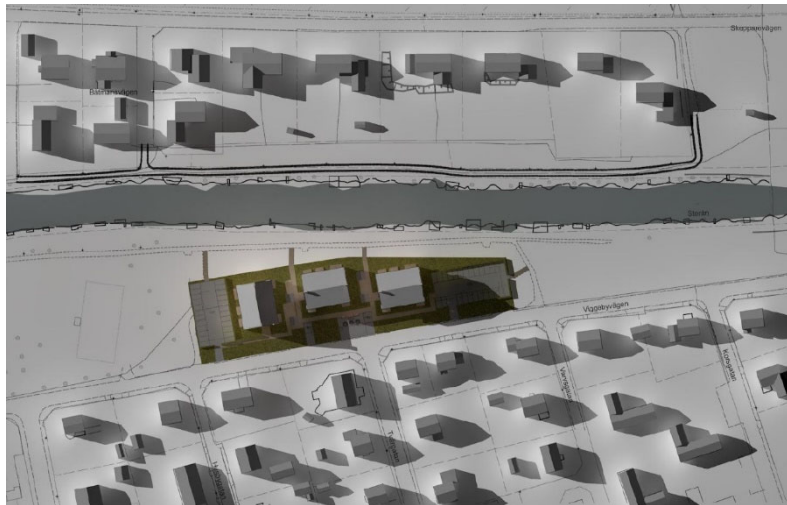


Bild 21. Solstudie som redovisar skuggpåverkan kl. 18:00 under vårdagjämning. Exempel på utformning. Källa: Arkitektgruppen GKAK

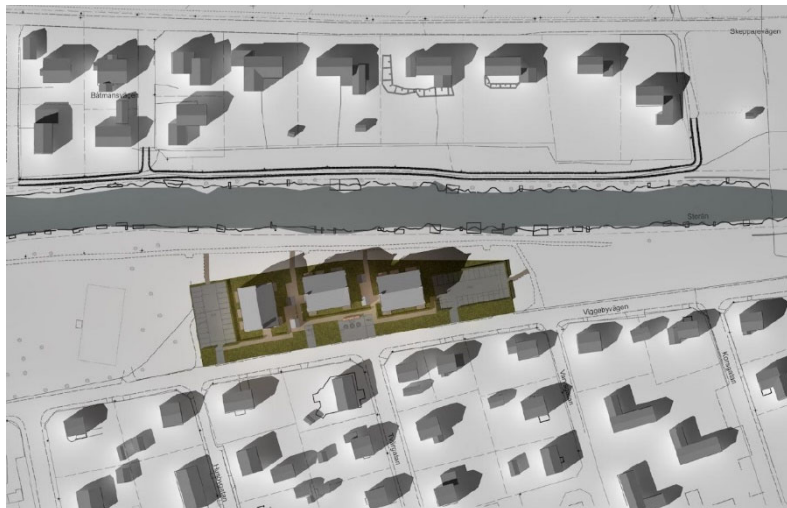


Bild 22. Solstudie som redovisar skuggpåverkan kl. 18:00 under höstdagjämning. Exempel på utformning. Källa: Arkitektgruppen GKAK

Stadsbild/ Landskapsbild

Ny bebyggelse med en högsta nockhöjd av 14,0 meter och största takvinkel mellan 22 och 28 grader bedöms ha goda förutsättningar att tillföra en stadsmässighet till området och på så vis en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Viggebyvägen och Storån.

Det bedöms som angeläget att byggnadshöjden inte blir alltför avvikande från omgivningarna. Nockhöjden på den föreslagna bebyggelsen bedöms förenlig med karaktären hos de intilliggande flerbostadshusen i närområdet som har nockhöjder mellan 12,5 till 14,0 meter.



De visuella kopplingarna mellan Viggebyvägen och Storån ska behållas och förstärkas genom visuella släpp mellan husen.

I samband med att befintliga byggrätter för radhusbebyggelse inom kv. Vimman ersätts med ny bebyggelse skapas förutsättningar att förstärka gaturummet utmed Viggebyvägen genom att nybebyggelsen kan placeras närmare gatan. Huvudbyggnader ska därför genom placeringsbestämmelse placeras 2 meter från fastighetsgräns.

Offentlig service

Offentlig service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Tillgänglighet

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

Friytor*Lek och rekreation*

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

I direkt anslutning till planområdet finns Brunnsparken som har ett stort lek- och rekreationsvärde. Brunnsparkens tätortsnära lokalisering gör den lättillgänglig för många människor. Parken används för rekreation och lek året runt. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Väster om kv. Vimman är beläget en tennisbana. Närheten till Storån är en påtaglig kvalitet för området.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att anordna friytor för lek och rekreation. Med ett lägre parkeringstal än en parkering per lägenhet skapas friytor för lek och rekreation inom planområdet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Det



innebär vidare att ca 150 kvm inom planområdet kan anordnas för friytor inrymmandes lek och rekreation. Plan- och bygglagen föreskriver att friyta ska ges företräde framför parkering. Bedömning kring friyta och antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.

Park och naturmiljö

Marken angränsande till planområdet utgörs av parkmark med trädvegetation.



Bild 23. Utmed Storån finns en gång- och cykelväg som används som promenad och motion. Källa: Söderköpings kommun

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget invid Viggebyvägen. Hastigheten är i dagsläget reglerad till 50 km/h. Hastighetssänkning av Viggebyvägen till 30 km/h planeras äga rum under år 2020.



*Bild 24. Viggebyvägen, betraktad från väster.
Källa: Söderköpings kommun*



Bostäder beräknas generera mellan 4-6 resor per hushåll och dag, beroende på boendekategori och boendeform.

Villabebyggelse genererar i regel något fler resor per dygn, 5-6 medan flerbostadshus beräknas alstra 4-5 resor/lägenhet.

Antalet resor är också beroende av placering i förhållande till kollektivtrafik och centrumfunktioner, som daglighandel och annan service. Eriksvik är beläget i direkt anslutning till centrum och är väl försörjt med gång- och cykelvägar.

Ett tillskott med cirka 50 lägenheter i Eriksvik innebär en mindre trafikökning i området. Exploateringen bedöms medföra ca 200-250 fordonsrörelser per dygn. Fordonen ska ha parkering inom planområdet, vilket innebär att denna trafik inte behöver ta sig inom övriga bostadsområdet i Eriksvik och bör därmed ge en marginell påverkan för omkringliggande befintliga bostäder.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg finns norr om planområdet, i direkt anslutning till den nya bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Till närmaste busshållplats är det ca 250 meter och till resecentrum ca 650 meter.

Angöring, parkering

Angöring till de nya bostäderna sker från Viggebyvägen.

Enligt plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren för att anordna parkering inom fastigheten. Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark. Allmän plats får inte tas i anspråk för boendeparkering.

Söderköpings kommun har ingen fastställd parkeringsnorm (parkeringstal). Utgångsläget är en parkeringsplats per lägenhet. Enligt illustrationsplan nedan kan uppskattningsvis 50 parkeringsplatser inrymmas inom fastigheten. Med utgångspunkt från fastighetens centrala läge med goda kommunikationsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykel bedöms dock ett lägre parkeringstal kunna prövas än en parkeringsplats per lägenhet. Exempelvis vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet, givet 50 lägenheter, innebär det att 38 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvarteret. Bedömning kring antalet parkeringsplatser sker i samband med bygglovsprövningen.



Bild 25. På illustrationsplanen är fordonsparkering markerad inom fastigheten, uppskattningsvis ca 50 parkeringsplatser. Vid ett p-tal på 0,75 parkering per lägenhet skulle 38 parkeringsplatser behöva anordnas. Exempel på utformning. Källa: Arkitektgruppen GKAK

Cykelparkering ska ordnas inom planområdet och dessa bör placeras i anslutning till bostädernas entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns framdraget i Viggebyvägen.

Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet bör så långt möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör s.k. oljefällor placeras i golvbrunnar.

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

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

Dessutom ska kommunen:

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

Planområdet är beläget intill Storån (VISS ID: SE648385-152899), som utgör recipient för områdets dagvatten. Enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige) är miljökvalitetsnormerna för Storån senast fastställda av



Länsstyrelsen 2010-01-12. Storån bedöms av Vattenmyndigheterna ha måttlig ekologisk status och god kemisk status. Föreslagen miljökvalitetsnorm innebär att vattenförekomsten ska behålla sin goda kemiska status och uppnå god ekologisk status till 2027. Tillförseln av fosfor måste minska avsevärt till år 2027.

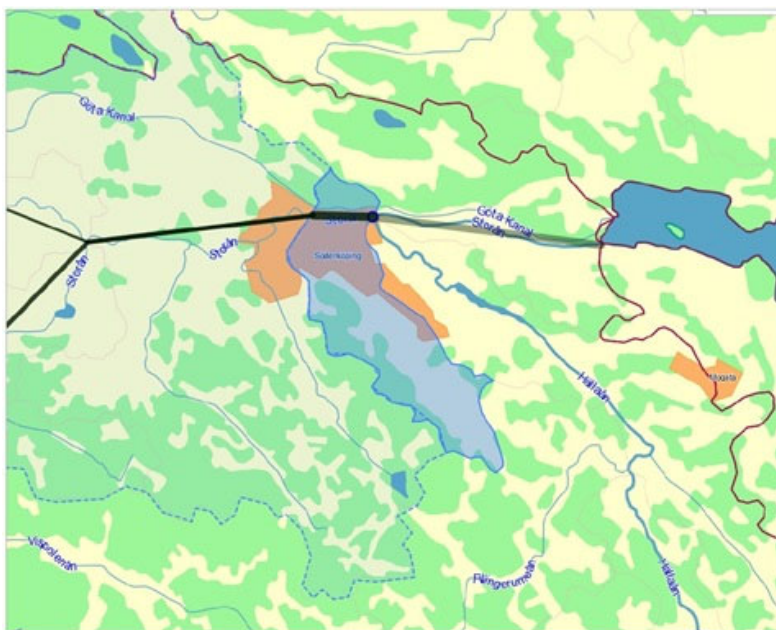


Bild 26. Planområdet är del av delavrinningsområdet "Mynnar i Söderköpingsån" (markerad med halvtransparent blå färg). Källa: SMHI

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

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

En dagvattenutredning omfattande planområdet utfördes av WRS AB under september 2016. Dagvattenutredningen syftar till att utreda förutsättningarna för att uppnå en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom området och skydda Storån. Omfattningen på planområdet har förändrats sedan dagvattenutredningen utfördes men slutsatserna är fortfarande



gångbara liksom övergripande förslag på dagvattenhantering för området.

Följande aspekter behandlades i dagvattenutredningen:

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

Planförslaget medför en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras. Om inga dagvattenrenande och fördröjande åtgärder vidtas beräknas planerad exploatering medföra att det dimensionerande flödet ökar med ca 30 % och föroreningsbelastningen med 20-100 % beroende på ämne. Tillförseln av fosfor skulle öka med ca 70 %.

Medelavrinningen från planområdet uppskattas vara liten, runt 0,30 l/s, vilket motsvarar 200 mm avrinning per år. Avrinning av yt- och dagvatten kommer även fortsättningsvis att avvattnas till Storån.

I dagsläget finns åtta stycken dagvattenutlopp till Storån inom området. Det innebär att aktuell del av Storån är recipient för betydligt mer dagvatten än bara från planområdet. Ett av utloppen är en större dagvattentrumma (med uppskattad diameter på 1200 mm) som mynnar i områdets sydvästra del.

För att inte försvåra att god ekologisk status uppnås måste dagvattnet så långt som möjligt fördröjas och renas lokalt. För det krävs ett "trögt" dagvattensystem som jämnar ut flöden och avskiljer föroreningar under dagvattnets väg till recipienten.

Marken inom planområdet utgörs av ett mäktigt lerlager. Infiltrations- och perkolationsmöjligheterna i planområdet är begränsade, men föreslås förstärkas med perkolationsmagasin (stenkistor) och genomsläppliga beläggningar. Gröna tak



(sedum) föreslås anläggas på komplementbyggnaderna. Framför allt utgör dessa anläggningsåtgärder fördröjningsvolymmer som ger förutsättningar för avskiljning av partikulära föroreningar i dagvattnet, bland annat fosfor.

Förslag på dagvattenhantering för planområdet

Avledning av takvatten sker med utkastare som via en tät avledning leds till perkolationsmagasin (stenkistor) belägna norr om de planerade flerbostadshusen.

På framsidorna av de föreslagna flerbostadshusen anläggs utkastare som leder takvattnet till regnrabatter, som i sin tur är utrustade med dräneringsrör som ansluter till dagvattennätet. Regnrabatterna kan generellt vara placerade vid flerfamiljshusens ingångar för att förhöja platsens estetik. Parkeringsytor förses med genomsläpplig beläggning. Det mest förorenade vattnet inom kvartersmark kommer troligtvis från parkeringar varför denna åtgärd bör vara den mest prioriterade. Beroende på beläggningens infiltrationskapacitet kan möjligen regnrabatterna komplettera hanteringen av dagvatten från dessa ytor vid kraftiga skyfall. Gröna tak (sedum) föreslås anläggas på komplementbyggnaderna.

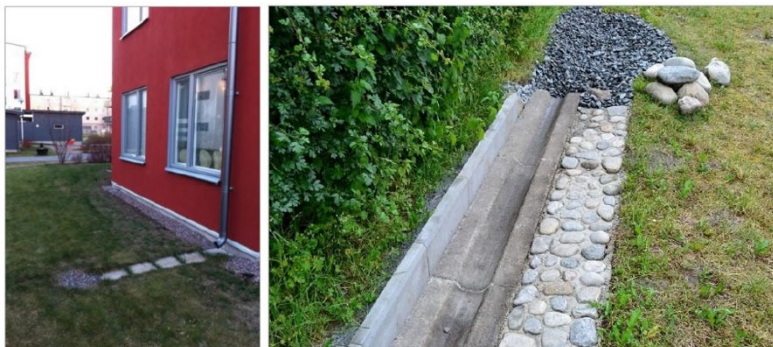


Bild 27, 28. Perkolationsmagasin i form av stenkistor föreslås användas inom planområdet. Utkastare med rännalar leder vattnet till stenkistan. Stenkistan utgörs av en grop i marken som fylls med makadam som svepts med geotextil för att undvika inträngning av jord i magasinet. Stenkistan kan täckas av jord och ligga under gräsmattan. Källa: WRS AB



Bild 29, 30. Genomsläpplig markbeläggning föreslås på parkeringsytorna inom planområdet, i syfte att minska avrinningen samtidigt som föroreningar kan bindas in eller brytas ned i marklagret. Vänstra bilden visar parkeringsytor med armerat gräs (betonghålstén), medan högra bilden visar markstenen med gles, genomsläpplig fog. Källa: WRS AB



Bild 31. I anslutning till de nya flerbostadshusen inom planområdet föreslås så kallade regnrabatter anläggas. De utgörs av nedsänkta växtbäddar med tork- och vattentåliga växter. Regnrabatter fungerar som en fördröjnings- och översvämningszon där dagvatten från gatumarken tillåts att infiltrera. Genom naturliga biologiska och kemiska processer kan föroreningar fastläggas och brytas ned samtidigt som de bidrar till en mer naturlig hydrologisk balans. Källa: WRS AB



Bild 32, 33. Komplementbyggnader föreslås i planförslaget utföras med gröna sedum-tak. Genom lagring av vatten i växtbädden, avdunstning och växternas egna vattenförbrukning minskar avrinningen från taket väsentligt jämfört med ett konventionellt tak. Källa: WRS AB

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

Föreslagna dagvattenlösningar genomförs i samband med byggnation av området.

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

*Värme, el, bredband
och tele*

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt bredband finns framdraget i Viggebyvägen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Området utgörs inte av några betydande höjdnivåskillnader vilket möjliggör god tillgänglighet inom planområdet. Utformning och placering av entréer, avfallshantering etc ska utformas enligt tillgänglighetskraven och hanteras i bygglovskedet.

*Barnperspektiv*

Goda förutsättningar för lek bedöms finnas inom intilliggande Brunnsparken. Planområdet bedöms kunna inrymma friytor för lek.

Genomförande**Organisatoriska****frågor***Tidplan*

Beslut om planbesked: BMN 2014-09-03 § 139

Beslut om samråd och granskning: SBN 2019-08-20 § 60

Samråd: 2019-08-27 - 2019-09-18

Granskning: 2020-05-04 – 2020-05-27

Antagande: KF 2020-09-23 § 101

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Planförslaget berör ingen allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Planförslaget berör ingen allmän platsmark.

Kommunens VA-kontor är huvudman för de allmänna vatten och avloppsanläggningarna i anslutning till planområdet. Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet i anslutning till planområdet.

E.ON Energilösningar AB är huvudman för fjärrvärme i anslutning till planområdet.

EDDIMA Teknik AB är huvudman för SörpNet (opto) och har befintliga ledningar i anslutning till området.

Samtliga ledningsägare finns i direkt närhet till planområdet. Exploatören ansvarar för att överenskomma med respektive ledningsägare om anslutning av den nya bebyggelsen.

Kvartersmark

Exploatören svarar för byggande inom kvartersmark.
Exploatören svarar för drift och underhåll inom kvartersmark.

**Fastighets-
rättsliga frågor***Fastighetsbildning*

Ingen ny fastighetsbildning krävs till följd av ett genomförande av planförslaget.

*Fastighetsrättsliga
konsekvenser*

Planförslaget berör endast fastigheten Söderköping 3:45 och medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

*Befintliga
ledningsrätter och
nyttjanderätter*

Planområdet belastas inte av befintliga ledningsrätter eller nyttjanderätter.

**Ekonomiska
frågor***Planekonomi*

Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal.

*Kvartersmark, intäkter och
kostnader*

Exploatören svarar för iordningställandet av kvartersmarken inom detaljplaneområdet samt anläggande av ny bostadsbebyggelse med tillhörande parkeringslösningar.

*Allmän plats, kostnader och
finansiering*

Detaljplanen kräver ingen utbyggnad av allmän platsmark.

Vatten och avlopp

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

El, tele, med mera

Bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Konsekvenser av planens genomförande**Avvikelse från ÖP**

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplaner.

**Miljö-
konsekvenser**

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



Medverkande tjänstemän

Planarkitekt

Martin Larsheim

Planbeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, Söderköpings kommun genom Martin Larsheim i samråd med Therese Nordgren, mark och exploateringsansvarig och övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Bilagor

1. *Undersökning om betydande miljöpåverkan.*
2. *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2; "Borgmästarens löneåker i Söderköping", Söderköping 3:63, 3:28 och 3:45, Johnny Rönngren, Arkeologgruppen AB, rapport 2016-61, Lst dnr. 431-3431-2016, 2016-08.*
3. *Detaljerad geoteknisk utredning Eriksvik; Viktor Karlsson, Lars Malmros, Lars O. Waltersson, Sweco Civil AB, uppdragsnr. 2181017, upprättad 2016-10-31, reviderad 2017-05-05, 2017-06-22, 2020-01-31 och 2020-03-11.*
4. *Dagvattenutredning för Söderköping 3:45 m.fl., Eriksvik, Söderköping; Hannes Öckerman, Daniel Stråe, WRS AB, rapport.nr. 2016-0991-A, 2016-09-27.*
5. *Kulturbistorisk utredning Brunnsparken, Söderköping; Sverker Larsson, Östergötlands Länsmuseum, dnr ÖLM 210/09, 2009-06.*
6. *Solstudie för Söderköping 3:45, Arkitektgruppen GKAK*