



PLANPROGRAM FÖR ALBOGADALEN

GODKÄNNANDEHANDLING

SBF 2016-963

Godkänd av kommunfullmäktige 2018-10-31



SÖDERKÖPING.SE

Medverkande

Projektledare planprogram:

Freddie Håkansson, planarkitekt

Projektledare genomförandeprocessen:

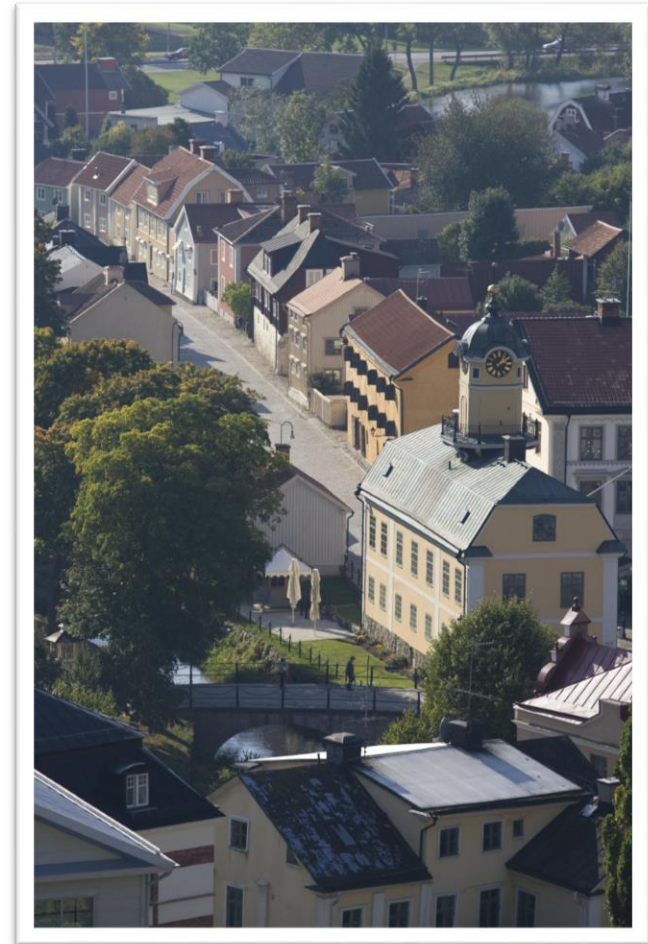
Christopher Roxström, mark- och
exploateringsansvarig

Programförslaget har arbetats fram i dialog med
representanter från barn- och
ungdomsförvaltningen, serviceförvaltningen,
socialförvaltningen och
samhällsbyggnadsförvaltningen i Söderköpings
kommun.

Foton är tagna av Söderköpings kommun om
inget annat anges.

Diarienummer: SBF 2016-963

Datum: 2018-08-20

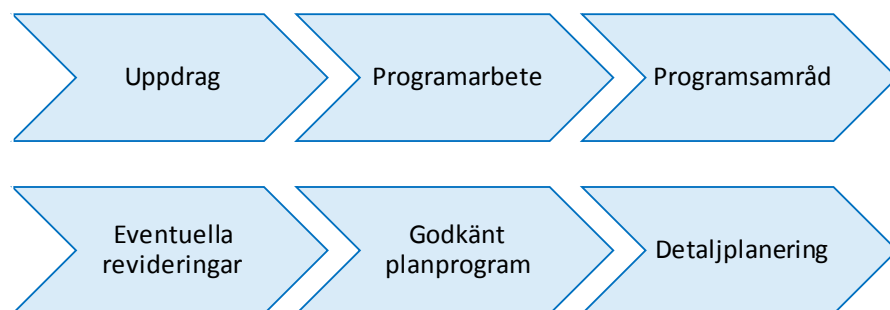


Programmet visar vägen

Planprogrammet har varit ute på samråd den 22 juni till 14 augusti 2017. Inkomna synpunkter har behandlats och kan ligga till grund för eventuella bearbetningar av förslaget. Dessa redovisas i samrådsredogörelsen.

Ett planprogram anger riktlinjer, mål och utgångspunkter för kommande detaljplanering. Under programsamrådet inbjuds myndigheter och berörda att lämna synpunkter på förslaget. Efter programsamrådet kommer synpunkterna att sammanställas. Eventuella revideringar av programförslaget görs inför godkännande av planprogrammet i Söderköpings kommunfullmäktige.

Ett planprogram är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i framtida detaljplaner.



Innehållsförteckning

Syfte och bakgrund till programarbetet	4	Motivering till Bebyggelsekartan	33
Beskrivning av programområdet	4	Föreslaget planprogramområde och etappindelning	34
Varför på åkermarken?	5	Behov av offentlig service etappvis	35
Översiktskarta	6	GENOMFÖRANDE	36
FÖRUTSÄTTNINGAR	7	Teknisk försörjning	37
Naturvärden	8	Konsekvensbeskrivning	38
Geotekniska & miljögeotekniska förhållanden	10	Fastighetsrättsliga konsekvenser	39
MÅL	12	Ekonomiska konsekvenser	40
Målbild för ny bebyggelse och struktur i Albogadalen	14	Konsekvenser för stadens helhet	41
Nationella miljömål	15	Etappindelning och tidplan	42
Arkitektur	15	Aktörer	42
FÖRSLAG	16	Genomförandemodell	43
Markanvändningskarta	17	Europaväg 22- ny sträckning, vad händer?	44
Albogadalen – en blandad stadsdel	18		
Bebyggelse	19		
Referensbilder	20		
Infrastruktur	23		
Buller	26		
Service	27		
Rekreation och grönområden	29		
Dagvatten	30		

Syfte och bakgrund till programarbetet

Programmets syfte är att möjliggöra en utbyggnad av Albogadalen med en blandning av en- och flerbostadshus samt servicefastigheter så som förskolor, skolor och vårdboenden. För att kunna uppnå syftet tas ett helhetsgrepp av området. Programmet ska belysa mål och möjligheter om kommande detaljplanering och utbyggnad av området.

Begäran om planbesked från kommunstyrelsen inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-06-15. Ärendet har därefter beretts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-09-27 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram ett programförslag som kan bli föremål för samråd, dnr 2016-63, SBN § 74.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-31 att programområdet utökas och att fortsatt arbete följer den ungefärliga programavgränsningen, dnr 2016-963, SBN § 10.

I *Översiktsplan Söderköpings kommun 2015-2030* omfattas planområdet genom två olika områden möjliga för förtätning. Dessa är *Alboga öst* som anger bostäder och kommunal service samt *Alboga väst* som anger bostäder och rekreation.

I samrådsförslaget till *Fördjupad översiktsplan för Söderköping stad* omfattas programområdet av *bostäder, medellång sikt* samt *bostäder, lång sikt*. Området öster om kvarteret Kompassen pekas ut som utredningsområde. Målet för den fördjupade översiktsplanen är att Söderköping 2030 ska vara en attraktiv och hållbar stad med tillväxt. För att uppnå målen *attraktivitet*, *tillväxt* och *hållbarhet* krävs det att det

skapas förutsättningar för Söderköpings stad att bli tätare och växa utan att försämra stadens kvaliteter.

Beskrivning av programområdet

Programområdet som är ungefär 61 hektar till ytan gränsar i nordväst till Högby, i norr till Hagahov, i sydöst till Skogshem och i söder till största del mot skog. Planområdets närhet består främst av odlingslandskap, betade ekholmar och skogsmiljöer med kuperad terräng. Inom och i närheten av området finns fornlämningar.

Större delen av programområdet består av ett rikt odlingslandskap med åker och hagar. De mindre skogsområdena utgörs framförallt av granskog på fuktig till frisk mark samt högre liggande och torr mark med tall, ek och triviallövnträd. I jordbrukslandskapet finns vattenförande diken, åkerholmar samt ett odlingsröse vilka omfattas av det allmänna biotopskyddet. Områdets högre naturvärden är framförallt knutna till hagar och skyddsvärda ekar men även till diken, odlingsröse, åkerholmar samt kullar med äldre träd, blockterräng och slån bärsbuskage.

Inom programområdets centrala del finns Söderköpings Ryttersällskap och S:t Drottens scoutkår. Området sydost om *Söderköpings Ryttersällskap*, *Skogshem*, består i övrigt av enfamiljshus med trädgårdar på cirka 800-1200 kvadratmeter.

Programområdet är kommunägt men delar arrenderas ut. Väster om programområdet planeras en ny sträckning av Europaväg 22 vilket medför att delar av ny bebyggelse behöver studeras mer ingående med hänsyn till gällande riktvärden för buller. E22ans höjd i E22ans höjd i förhållande till planområdet får betydelse för vilka åtgärder som behöver vidtas.

I den norra delen av området ligger Albogaleden. Den ansluter till området via Liljerumsvägen som söder om området delar sig med Skogshemsvägen.

Varför på åkermarken?

Planprogrammet bygger på lokaliseringen av den nya förbifarten för Europaväg 22 som pekas ut som ett riksintresse. Sträckningen kommer avgränsa Söderköping stad från den omgivande landsbygden västerut. En sådan trafikled innebär att åkermarkerna som berörs av programområdet mer eller mindre blir avskurna från odlingslandskapet. Därmed hamnar åkermarken inom mark där staden kan förlängas och befintlig infrastruktur utnyttjas.

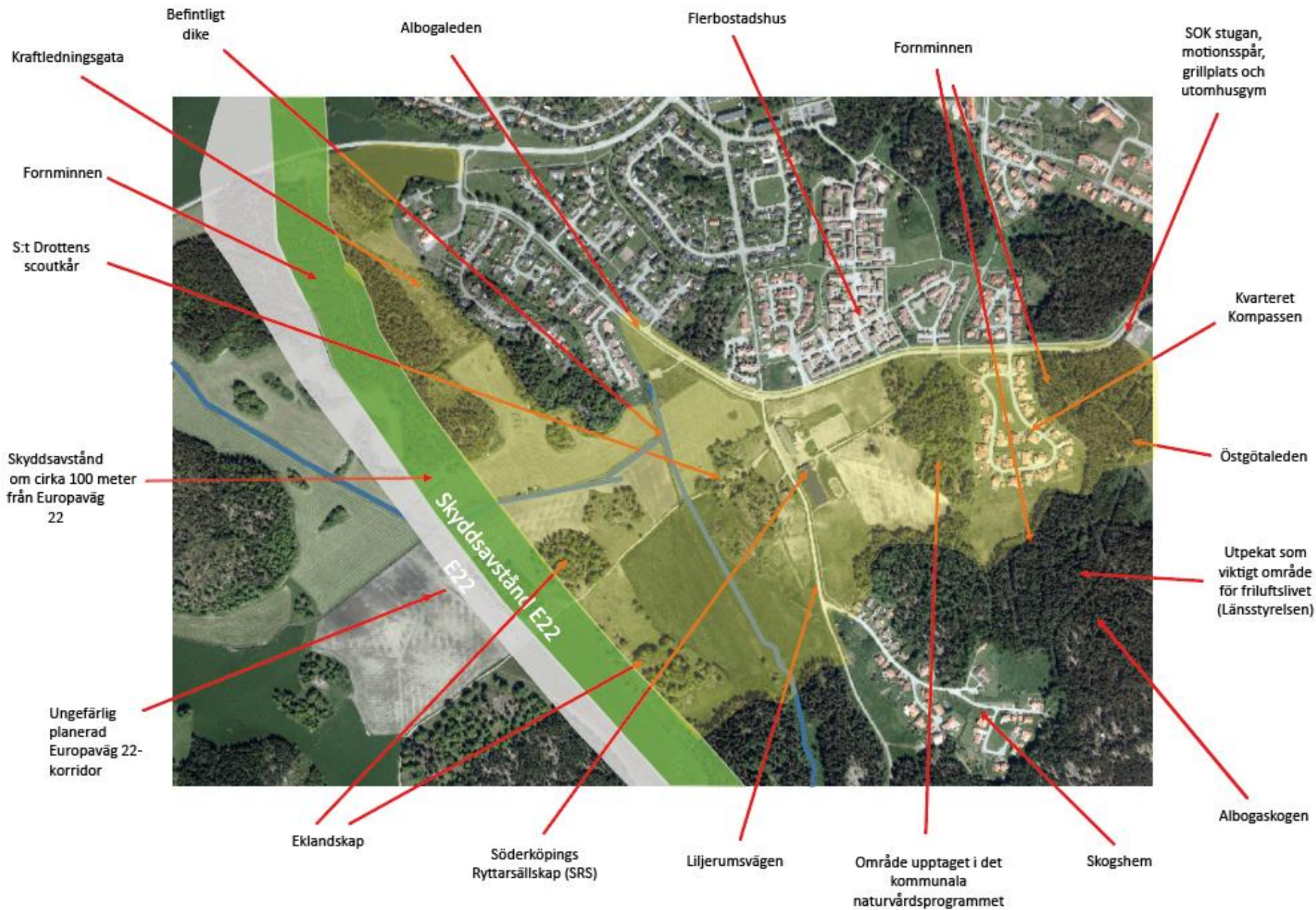
Andra lokaliseringar med stöd i översiktsplan har inte lika sammanhållande effekt på stadsutbyggnaden. Exempelvis är Harsby (idag jordbruksmark) söder om FIX-området utpekade som utvecklingsområde för bostäder men där fragmenteras inte jordbruket på samma vis som Albogadalen görs av utbyggnaden av trafikinfrastruktur.



Bild 1: Del av eklandskap som föreslås bevaras.



Bild 2: Befintlig väg och scoutstuga som föreslås



FÖRUTSÄTTNINGAR

En förutsättning för att kunna exploatera området är att Söderköpings Ryttarsällskap (SRS) verksamhet flyttas till annan lokalisering. SRS bedriver sin verksamhet med hjälp av flera ideella krafter och lockar många medlemmar, ideella medarbetare, ger arbetstillfällen och publik. Plats och tillvägagångssätt för flytt av verksamheten sker i dialog med representanter från verksamheten i en annan process. Om verksamheten flyttas frigörs mark och staden kan byggas ut genom att byggas ihop med bostadsområdet på den norra sidan av Albogaleden, Hagahov.

Inom programområdet finns ett dikningsföretag tillhörande ”Bleckstads dikningsföretag av år 1929”. Ett PM har arbetats fram *Dikningsföretag inom planprogram för del av fastigheten Högby 1:108 m.fl.*, (ÅF Infrastructure 2017-04-28).

Dikena som ansluter varandra i områdets nordvästra delar bedöms omfattas av strandskydd och biotopskydd. Strandskyddet behöver upphävas inom kommande detalplaner. Det får vidare studeras hur stor buffertzona det krävs från de vattenförande dikena till närmsta bebyggelse. Strandskyddet kan medföra att antalet bostäder blir mindre än vad programmets illustrationer redogör.

Det finns kända fornlämningar inom och i närheten av programområdet. I bild 3 finns en översiktsskild från Riksantikvarieämbetets fornsök. Flertalet av lämningarna enligt kartan ligger utanför programområdet. Vid kommande detalplanering får

bebyggelsen och infrastruktur ordnas mer ingående så att lämningarna inte skadas.

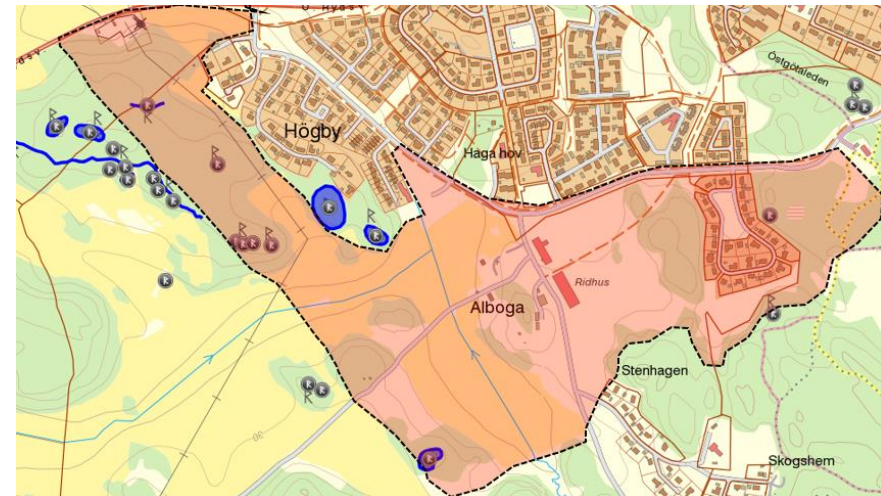


Bild 3: Ungefärligt programområde markerat med röd färg, fornlämningar markeras med ”R” eller blå färg. Bakgrundskartan är från fornsök på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Befintliga arrenden inom och i närområdet (i anslutning till planerad ny sträcka av E22) av planprogrammet kommer att sägas upp då marken på sikt ska tas i anspråk för exploatering. Generellt är uppsägningstiden mellan 6-12 månader.

En maximal exploatering av ytan som är ungefär 61 hektar innebär upp till 1000 nya bostäder (punkt-, rad-, par-, kedjehus, villor samt andra boendeformer). Det innebär också nya kommunala och offentliga servicefastigheter samt utbyggnad av infrastruktur i form av gator, gång- och cykelvägar, vatten- och avlopp samt dagvattenanläggningar.

Naturvärden

Under september och oktober 2016 inventerades delar av området av kommunekologen. Rapporten redovisas i sin helhet i bilagan *Alboga – Beskrivning av naturvärden*. Efter genomförd utredning utökades programområdet och en ny inventering genomfördes av kommunekologen under april 2017, resultatet redovisas i bilagan *Alboga – naturvärdesbedömning del 2*.

Naturmiljön i området är varierad men består till största delen av åkermark och hagar. I jordbrukslandskapet finns ett flertal åkerholmar, två vattenförande diken samt ett odlingsröse vilka alla omfattas av det generella biotopskyddet. Inom planprogrammet förekommer ett stort antal skyddsvärda ekar varav många återfinns i betade hagmarker med delvis hävdgynnad flora. I nordöstra och västra delen av planprogrammet finns mindre skogspartier bestående av granskog på fuktig till frisk mark samt högre liggande och torrare mark med tall, ek och triviallövträd. De rödlistade arterna trumgräshoppa (VU) och ängsskära (NT) har rapporterats men inga återfynd har gjorts under senare tid. Ekticka (NT) och talticka (NT) samt de fridlysta arterna gullviva och skogsödda har observerats i området. Högre naturvärden är framförallt knutna till ekar och hagmarker men även till diken, odlingsröse samt åkerholmar och kullar med äldre träd, blockterräng och slånärsbuskage. 39 punkter pekas ut och beskrivs i naturvärdesinventeringen, placerade enligt bilderna 4 och 5.



1. Barrskog i nordöstra delen
- 2-3. Skog i östra delen
4. Odlingsröse
- 5-7. Diken
8. Kulle med ek
9. Norra kullen
10. Mellersta kullen
11. Djur
12. Södra kullen
- 13-14. Äldre trädgårdar

Bild 4: Översiktskarta med innehåll från naturvärdesinventeringen. Inventeringsresultat samt åtgärdsförslag inför exploatering framgår av skriften "Alboga- Beskrivning av naturvärden" tillhörande programmet.



15. Bergkulle med äldre träd
16. Gräsmark
17. Äldre ek och tall
- 18-20. Större åkerholmar
- 21-26. Mindre åkerholmar
26. Småvatten
- 27-28. Enar + smalbladigt gräs
29. Sandig ekbacke
- 30-33. Betesmarker samt ekar
34. Mindre åkerdike
35. Skogsområde
36. Trumgräshoppa (inga återfynd)
37. Revlummer
39. Mindre åkerholmar

Bild 5: Översiktskarta med innehåll från naturvärdesinventeringen del 2 inom och i närheten av programområdet. Inventeringsresultat samt åtgärdsförslag inför exploatering framgår av skriften "Alboga- naturvärdesbedömning del 2" tillhörande programmet.

I Söderköpings kommuns naturvårdsprogram omnämns 500 m N Stenhagen (nummer 866610- grön färg i bild 6). Området beskrivs där som en värdefull tätortsnära skog med ett gammalt trädskikt av tall och ek och höga natur- som rekreationsvärden. Ett annat utpekade område är en öppen ekhage med flera värdefulla ekar samt täta slånbuskage, området betas delvis av hästar, (nummer 724-700 – orangea färg i bild 6). Även Högby ekkulle, som delvis ligger inom planprogrammets nordvästra del, pekas ut i naturvårdsprogrammet (nummer 8665313 – blå färg med svartstreckad linje i bild 6). Ett område i Albogaskogen, beläget i östra delen av planprogrammet, är utpekade som viktigt för friluftslivet delvis på grund av att Östgötaleden passerar området.



Bild 6: Naturvårdsprogram hämtat från Östgötakartan, Länsstyrelsen.

Följande naturvärden redovisas enligt Östgötakartan:

- Trädinventering 1997-2008 (Blått område med stjärnor)

- Ek – framtidsområden (blåa områden med stjärnor)
- Ek – värdekärnor (blåa områden med stjärnor)
- SJV Ängs- och betesmarksinventeringen (grönt område, sammanfaller med blått ekområde väster om Skogshem i programområdets västra del)
- SJV Ängs- och betesmarksinventeringen naturtyper (grönt område, sammanfaller med 3 blå ekområden med stjärnor väster om Skogshem i programområdets västra del)
- SKS Naturvärden (sammanfaller med del av blått ekområde med stjärnor väster om Skogshem i programområdets östra del)
- SKS Nyckelbiotoper (ljusgrönt skrafferat område)
- Särskilt prioriterade landskapsavsnitt (ekområden, blå områden med stjärnor)

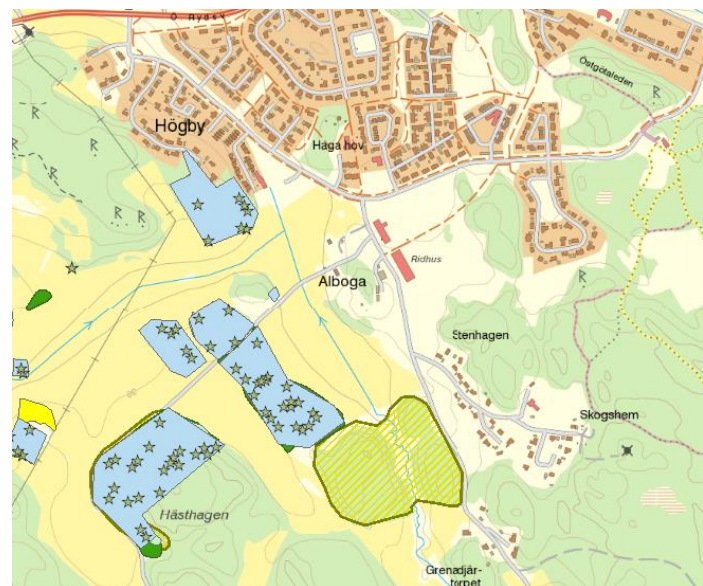


Bild 7: Naturvärden hämtade från Östgötakartan (Länsstyrelsen 2017).

Geotekniska & miljögeotekniska förhållanden

Enligt uppgifter från kartdatabasen tillhandahållen av *Sveriges Geologiska Undersökning* (SGU) består marken inom planområdet bitvis av berg (röd färg), glacial finlera (gul färg) och postglacial finlera (gul färg med vita L), samt sandig morän (ljusblå färg med vita prickar).

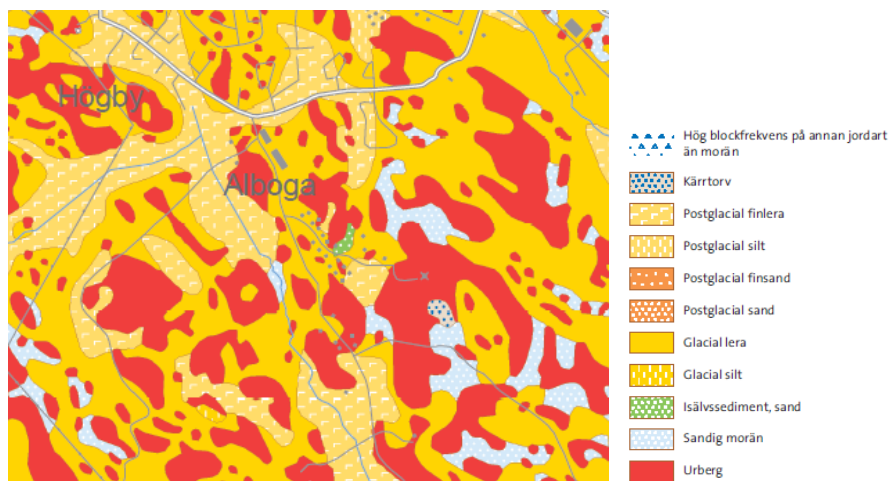


Bild 8: Karturklipp från jordartskartan över Alboga med närområde, Källa: www.sgu.se, 2016-12-13.

Markytan utgörs främst av odlad åkermark, vegetationsytor såsom gräs, buskar och sly samt flera åkerholmar med fast friktionsjord, berg i dagen och flera större träd. Markytans nivåer varierar utöver området mellan ca +23 och +50 meter över nollplanet (RH 2000). Området är inmätt i koordinatsystem RH 2000. SGU:s jorddjupskarta redovisar varierande jorddjup mellan ca 0 och 20 meter inom området.

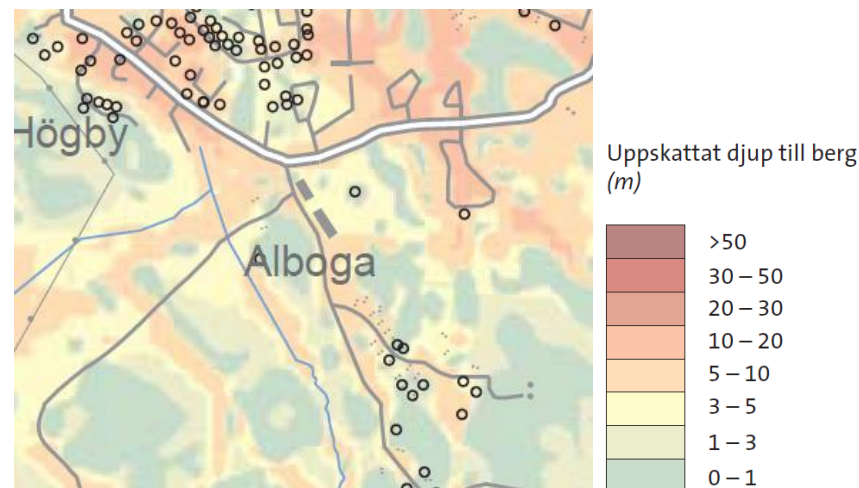


Bild 9: Karturklipp från jorddjupskartan över Alboga med närområde, källa: www.sgu.se, 2016-12-13.

Inom aktuellt område erfordras översiktliga geotekniska utredningar för att verifiera verkliga markförhållanden jämfört med redovisade kartblad. Det kommer även erfordras ytterligare geotekniska utredningar för att bland annat fastställa markens totalstabilitet, befintliga grundvattennivåer samt översiktlig miljögeoteknisk utredning inom området. Inga inventerade uppgifter om förorenad mark, orsakad av tidigare verksamheter föreligger inom området, (Östgötakartan Länsstyrelsen 2017-05-01). Miljögeotekniska undersökningar kommer dock erfordras inom åkermarkerna för att utreda om eventuella miljöföroreningar i form av bekämpningsmedel förekommer.

Utöver ovan beskrivna översiktliga utredningar kommer sannolikt detaljerade geotekniska utredningar erfordras inför detaljerad projektering av bland annat schakthantering samt grundläggning av byggnader och anläggningar.

MÅL

Målsättningen är att i hög grad bevara befintlig skog och kuperad mark. Genom att i första hand exploatera de redan öppna ytorna kan befintliga rekreativskvaliteter bevaras och utvecklas.

Söderköpings kommun har upprättat *Del av Riktlinjer bostadsförsörjning Söderköping 2016-2020*, fastställt 2016-12-22. Riktlinjen är ett komplement till "Bostadsförsörjningsprogram för Söderköpings kommun 2015-2020, antaget i kommunfullmäktige 2015-11-04. Riktlinjerna ska bevakas vid kommande detaljplanering och markanvisningar. Riktlinjerna redovisas på efterföljande två sidor.



Drift och trygghet



Barnvänlighet



Lantlighet

Vad ska byggas?

Fler (lägenheter) i flerbostadshus än småhus!

På vilket sätt ska de byggas?

Hållbart och tillgängligt!

Vilken form av bostäderna ska det vara?

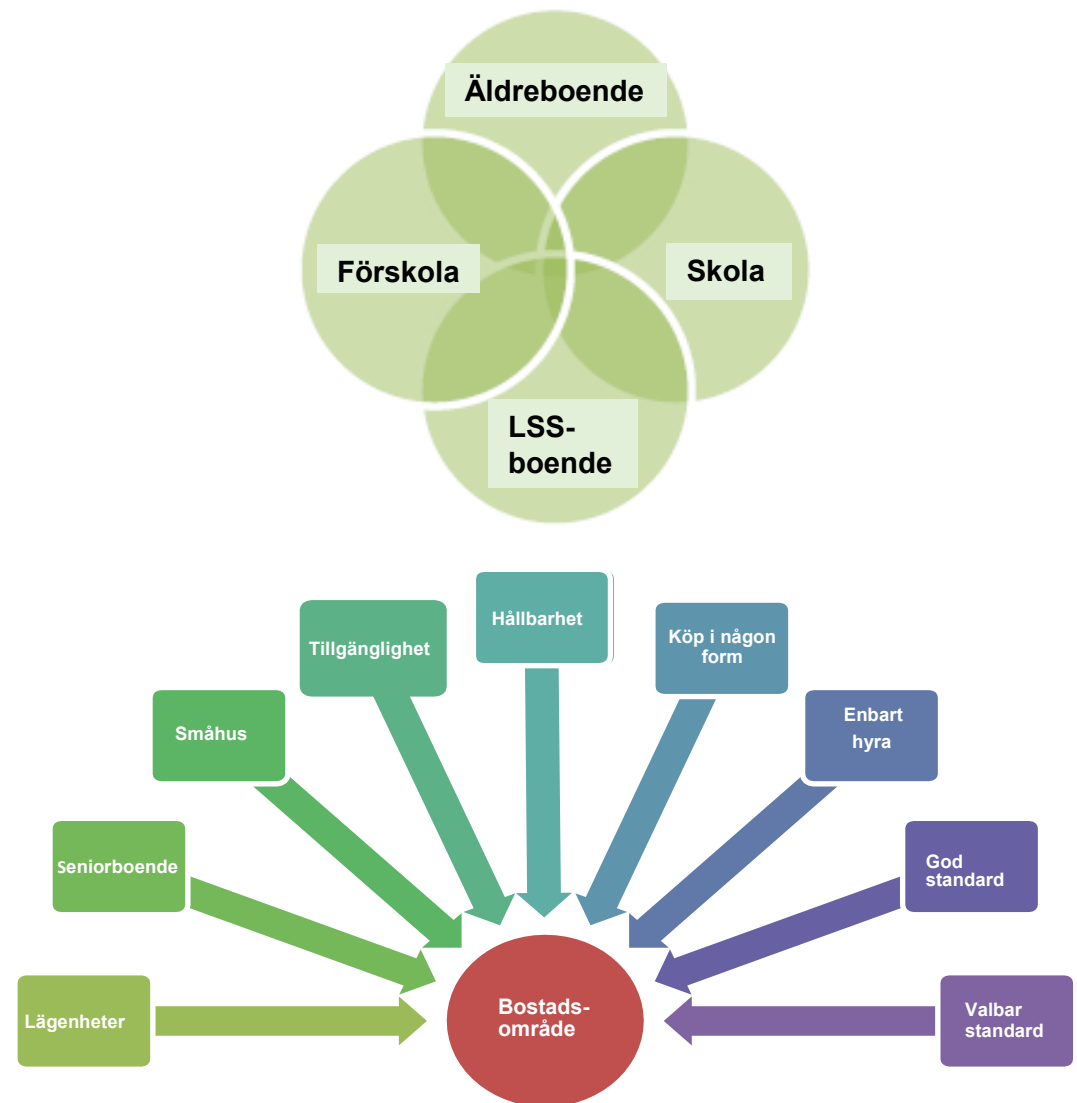
Bostäder i olika upplåtelseformer och prisklasser **inom samma** bostadsområde!

Exempel på olika upplåtelseformer

- Hyresrätt
- Kooperativ hyresrätt
- Bostadsrätt
- Äganderätt – egnahem
- Ägarlägenhet

Bostäder i olika prisklasser kan till exempel handla om

- Area
- Standard



Lägenheter – Det ska finnas både större och mindre lägenheter.

Seniorboende – Det ska finnas boende för de som t.ex. säljer villan och skaffar mindre eller mer lättskött eller central bostad.

Småhus – Det ska finnas villor till barnfamiljer och andra som vill bo i enbostad.

Tillgänglighet – Det ska vara tillgängligt både ute och inne.

Hållbarhet – Det ska planeras och byggas hållbart såväl ekonomiskt, etiskt, estetiskt, socialt som ekologiskt.

Köp i någon form – Det ska finnas t.ex. bostadsrätter, ägarlägenheter och äganderätter – egnahem.

Enbart hyra – Det ska finnas bostäder att hyra t.ex. lägenheter eller parhus/radhus.

God standard – Det ska vara god standard i bostaden.

Valbar standard – Det ska finnas möjlighet att välja vilken standard man vill ha i sin bostad.

Målbild för ny bebyggelse och struktur i Albogadalen

För att så många som möjligt ska uppleva Albogadalen som tryggt, välskött, barnvänligt och lantligt behöver planeringen, genomförandet och driften av området sträva efter att nå målen nedan.

Drift och trygghet:

- Tillgång till det offentliga rummet.
- Grönska, skötsel och drift av områden.
- Ett tryggt trafikrum för gående, cyklister och bilister.
- Ljussättning av allmän plats i området.

Barnvänlighet:

- Att barn på ett säkert sätt kan röra sig på egen hand inom området.
- Att det finns ytor för spontanlek såväl som anordnade lekplatser.
- Att det finns mötesplatser.
- Närhet till förskola, skola och fritidsaktiviteter.

Lantlighet:

- Att ny byggnation i största möjliga mån anpassas till befintlig terräng.
- Att åkerholmar och annan grönska i största möjliga mån bevaras och lyfts fram i området.

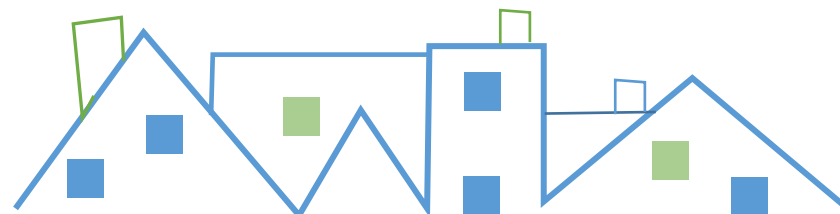
Nationella miljömål

Albogadalen kopplar främst an till det nationella miljömålet *God bebyggd miljö*. Målet innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara 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.

Väg E22 utgör riksintresse för kommunikationer. Det är av största betydelse att om kommunens bebyggelse- och trafikplanering samspelar med Trafikverkets planläggning för byggnad av väg E22. Det är önskvärt att tätortens utvecklingsbehov så långt som möjligt kan tillgodoses öster om E22 och att marken väster om vägen fortsättningsvis bevaras som jordbruksmark.

Arkitektur

Kommande detaljplaner kommer att planläggas och byggas ut i olika skeden många år framåt. Programmets intention är därmed att inte låsa arkitekturen till en viss typ av kvalitet eller form utan det är snarare blandningen av området som uppmuntras. För att hålla ihop området och inte få för stor spretighet i bebyggelsen bör kommande detaljplaner beskriva följande tre punkter:



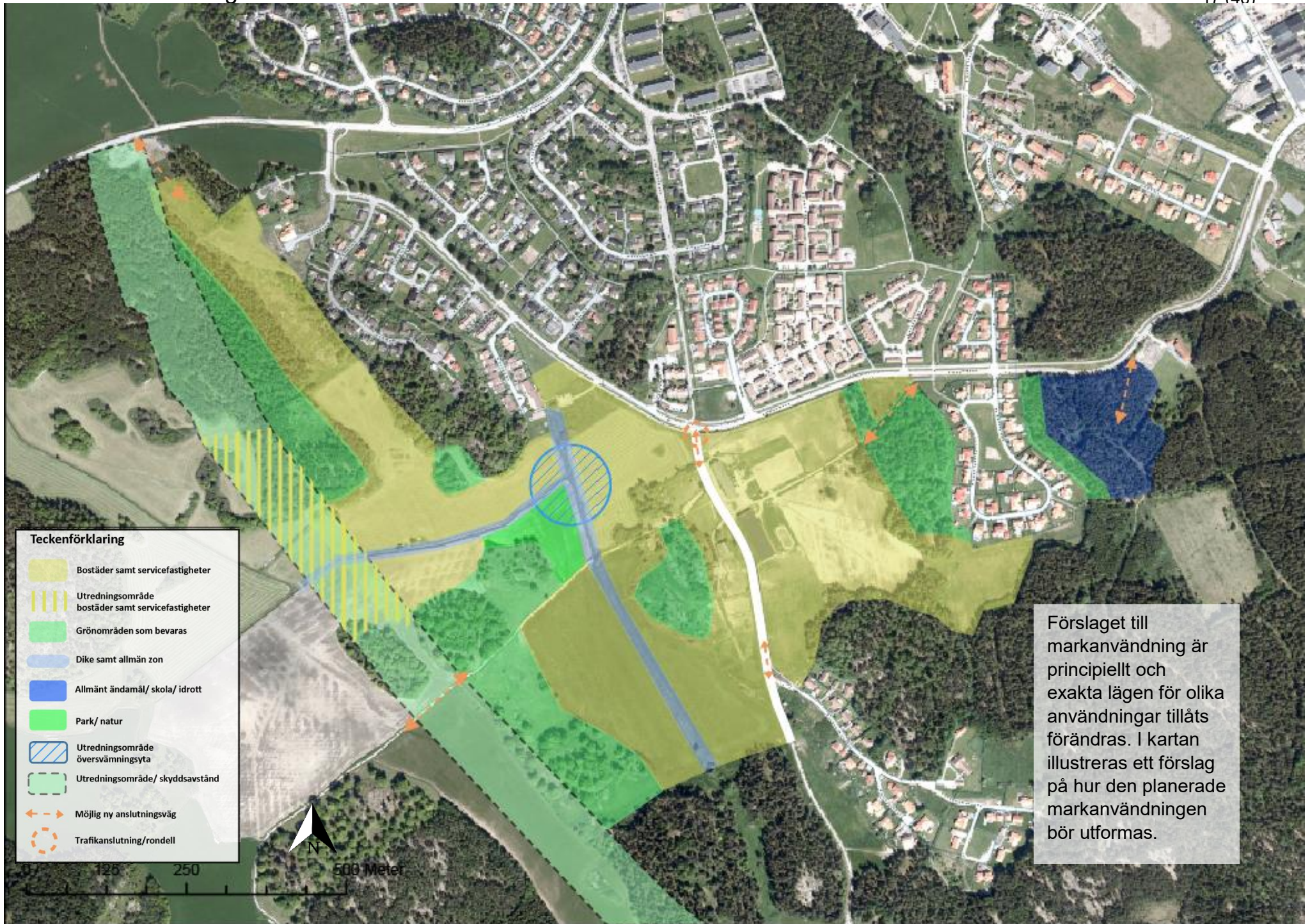
- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden
- Varje projekt ska visa hur det samspelar med sin omgivning
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé

FÖRSLAG

Följande kapitel redogör för hur Albogadalen bör utvecklas i förhållande till de förutsättningar som redovisats på föregående sidor.

Det kommer förklaras på vilka sätt kommunen avser att uppnå de mål som formulerades i föregående kapitel.





Albogadalen – en blandad stadsdel

Visionen för Albogadalen är att bygga ut en *blandad stadsdel*. I Albogadalen ska olika upplåtelseformer få ta plats samtidigt som befintlig grönska i området ska tillvaratas. Med fördel kan ett utbyggt Albogadalen innehålla villor, flerbostadshus, parhus, radhus och kedjehus samt andra boendeformer. För att skapa stadsmässighet föredras också en blandad markanvändning. Eftersom området har ett strategiskt skyltläge utmed nya Europavägg 22 och samtidigt innebär en ny årsring av Söderköping uppmuntras en bredare färgpalett. Fasaderna ska vara klädda av trä, tegel eller puts. Inom programområdet kommer det behövas skola, förskolor, vårdboenden, lekplatser, park och natur.

Albogaleden ramar in genom ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör i formspråk samspela med befintlig byggnation på den norra sidan av Albogaleden. För att rama in gaturummet utmed Albogaleden föreslås högre och tätare bebyggelse. Lämplig höjd på flerbostadsbebyggelse är tre våningar exklusive vindsvåning, högre bebyggelse kan tillåtas men kräver vidare utredning gällande bland annat skuggning och vind. Kvarterens bebyggelse kommer ge karaktär åt gaturummet och byggnadernas höjd styrs av gatornas bredd. Höjd, färg och materialval kan variera i hela området.

Dagens bebyggelse utmed leden består till största del av hyreshus med träpanel i två våningar. Innergårdarna består av lekplatser och grönska. Genomgående i området är grönskan som skapar trivselsvärden inom de nya gårdsbildningarna vilket även ska genomsyra ny kvartersbildning inom Albogadalen.

Området är förknippat med eklandskap, öppna landskap och annan skog. Ska skogsmark bebyggas ska det vara med karaktär av

”skogsanpassat byggande”, det vill säga naturtomt som samspelar med naturens villkor. Nya ek planteringar uppmuntras.

Placering, byggrätt, tomtstorlek och upplåtelseform kommer att detaljstuderas mer ingående i kommande detaljplanering. Området ska uppnå en hög flexibilitet och variation.

I samrådshandlingen fanns en illustrationskarta med som ett sätt att visa på olika typer av bebyggelse (se bilaga 2). Denna karta har ersatts av bebyggelsekartan. Därmed har också antalet bostäder som kan inrymmas justerats till 700-1000 bostäder.

En del av programområdet lämnas utan markanvändning, ut mot Östra Rydsvägen i områdets nordvästra delar. Där upprättas ett planprogram för den västra trafikplatsen. Det är mer sannolikt att ytorna där kommer användas till trafik, gång- och cykelväg, service eller annat kopplat till trafikplatsen snarare än bostäder.

Måluppfyllelse

- Att ny byggnation i största möjliga mån anpassas till befintlig terräng.
- Att åkerholmar och annan grönska i största möjliga mån bevaras och lyfts fram i området.
- ✓ *Marken som planeras att exploateras används idag som åkermark och är plan och lättillgänglig vilket ger goda möjligheter för byggnation. Byggnation på åkerholmar och grönområden kan medföra fördyrande byggkostnader med avseende på markarbeten, dispensansökningar och inventeringar.*

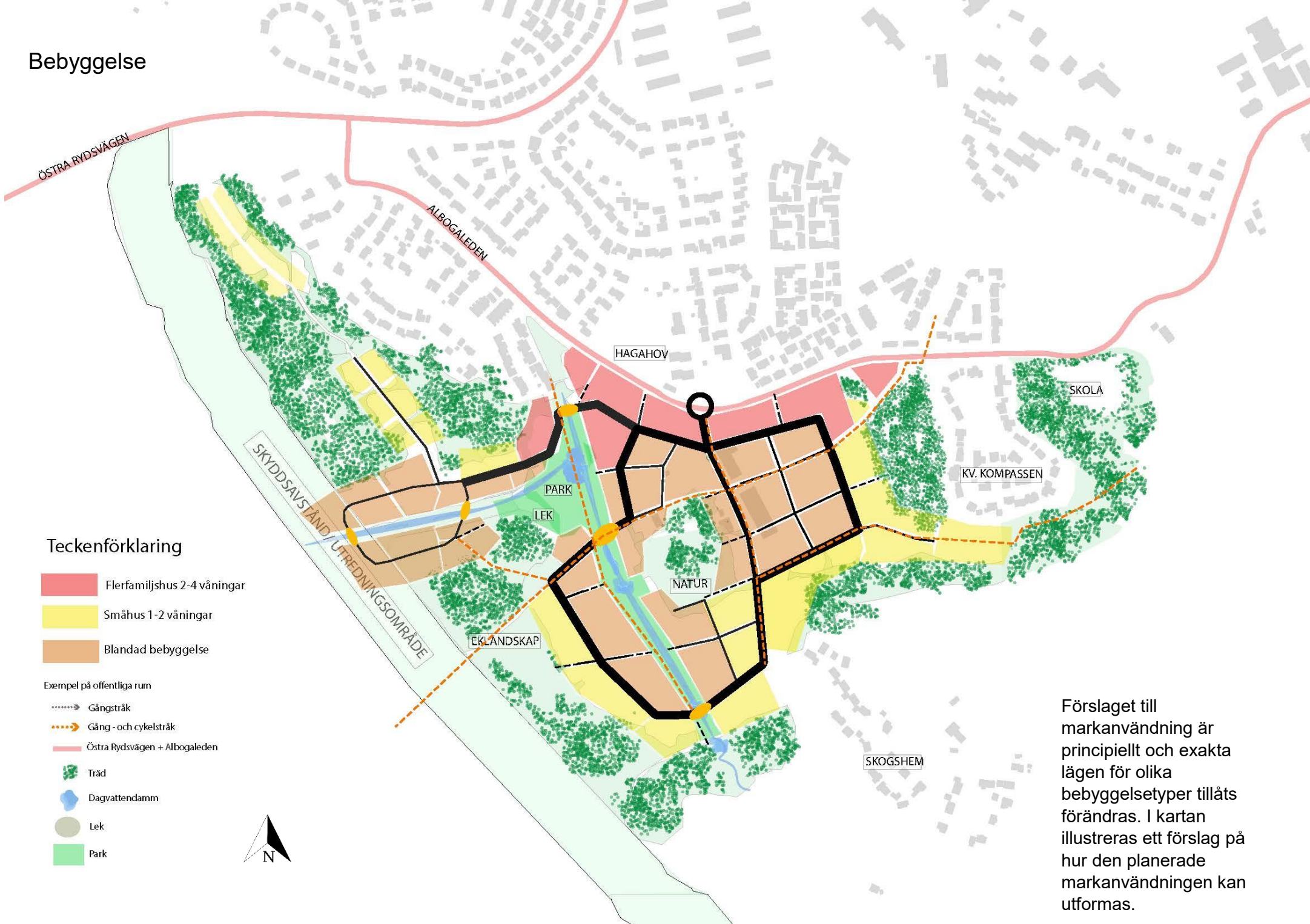
Bebyggelse

Teckenförklaring

- Flerfamiljshus 2-4 våningar
- Småhus 1-2 våningar
- Blandad bebyggelse

Exempel på offentliga rum

- Gångstråk
- Gång- och cykelstråk
- Östra Rydsvägen + Albogaleden
- Träd
- Dagvattendamm
- Lek
- Park



Förslaget till markanvändning är principiellt och exakta lägen för olika bebyggelsetyper tillåts förändras. I kartan illustreras ett förslag på hur den planerade markanvändningen kan utformas.

Referensbilder

För att påvisa ett bra exempel på en hög variationsgrad av upplåtelseformer och gestaltning inom samma område har referensbilder hämtats från bland annat Linköpings och Norrköpings kommuner. Det är viktigt med växtlighet och träd i stadsmiljön och den nya gatustrukturen. Förutom att träd och annan växtlighet brukar uppskattas i stadsdelar så har det fördelar för det lokala klimatet, skuggverkan, del i dagvattenhantering samt skydd mot vind.



Bild 10: Till vänster i bild är ett modernt radhus där stadsmässig och lantlig karaktär möts. Källa: Aneby hus, arkitekt Sandell Sandberg. Till höger visas ett befintligt flerbostadshus norr om Albogaleden utmed gatan.





Utmed diket är det lämpligare med högre bebyggelse och inte villor. Med flerbostadshus tenderar även kvartersmark runtom huset upplevas allmän vilket är att föredra utmed park och rekreationsstråk. En villa däremot har ofta staket runt sin tomt. Radhus med tydliga och enhetliga baksidor mot stråket kan vara lämpligt. Dikets främsta funktion är att vara en del av dagvattenlösningen för området. Men det är också av hög vikt att området utformas på ett sätt som uppmuntrar till rekreation och vistelse. Ett dike som stundtals inte är vattenförande kräver grönska och skötsel för att se trevligt ut även under torrare perioder.



Infrastruktur

Områdets läge intill Albogaleden och framtida sträckning av E22 ger vissa givna framtida förutsättningar. Albogaleden i den norra delen av området ansluter till Liljerumsvägen som går i sydlig riktning centralt genom området. Området ska inte upplevas som slutet och det är viktigt att befintliga gång- och cykelstråk och andra släpp till målpunkter bevaras och vidareutvecklas. Inför kommande detaljplanering, när bebyggelse och allmän plats regleras, ska det vidare utredas om det finns behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Samtidigt ska biltrafikens framkomlighet säkerställas. Områdets allmänna platser ska utföras med förutsättningar att bli ett tryggt och säkert bostadsområde. Området förutsätts innehålla hög standard med avseende på utomhusbelysning. Det är viktigt ur ett trygghetssperspektiv att allmän plats får en utformning som känns trygg och säker.

Gator samt gång- och cykelvägar

Bilvägarna i området ska vara en del i ett sammanhållande och hållbart bilnät. Med hållbart trafknät menas ett vägnät som på ett trafiksäkert sätt kan ansluta till gator och byggnation, såväl de befintliga och planerade. I högsta möjliga mån bör gator anläggas så att dubbelsidig byggnation möjliggörs och säckgator undviks.

När detaljplanering av de olika etapperna påbörjas, och det är mer känt vad som ska byggas får gator samt gång- och cykelvägar studeras närmare. En översiktlig analys har genomförts för hela programområdet för att inte tappa bort viktiga kopplingar inom och till och från området. Stråken redovisas med svarta samt orangea streckade linjer i gatustruktur bilden i bild 11 och som bilaga 1. Extra viktig anses Liljerumsvägen vara med dess koppling till Albogaleden. Tvärs över området illustreras en orange linje som idag fungerar som en gång- och cykelväg vilken ska bevaras på grund av dess centrala koppling inom

området samt anknytning till vidare gång- och cykelförbindelse utanför området. De blå strecken i bilden illustrerar hur släpp mellan husen kan placeras för att enkelt nå rekreativmiljöer runtomkring området. Dessa naturliga eller anordnade kopplingar bör studeras mer när nya huskroppars och gators placering blir mer kända för att på så sätt inte sluta området.



Bild 11: Viktiga befintliga och framtida vägar till och från området. Se bilaga 1 för större kartbild.

Större vägar inom programområdet som Liljerumsvägen ska ha separerade gång- och cykelvägar. Vägar ska knyta an till målpunkter så som Albogaskogen, eklandskapet och Östgötaleden. Inom kommande detaljplanering ska framkomlighet för eventuella transporter samt utryckningsfordon säkras. Det innebär att gator i

första hand utformas så att det går att köra runt i området och att ytkrävande vändzoner undviks.

Kollektivverkehr

Albogadalen med sitt läge intill den planerade västra trafikplatsen på den nya sträckningen av E22 bedöms ha goda förutsättningar för kollektivtrafik. Möjligheten finns att kollektivtrafik som passerar E22 kommer att kunna stanna vid den västra trafikplatsen.

I dagsläget passerar kollektivtrafiken bland annat på nuvarande E22, Östra Rydsvägen och via resecentrum vilka alla ligger relativt nära programområdet och kan nås via befintliga gång- och cykelvägar.

Parking

Olika bebyggelsetyper genererar olika behov av parkeringsplatser. Dessa studeras mer ingående i kommande detaljplaner när placeringar fastställs. Parkeringsplatsernas tillgänglighet och avstånd från entréer bevakas i bygglovsskedet. Laddningsmöjligheter för elbilar ska utredas vidare i kommande detaljplaner.

I högsta möjliga mån sker parkering för bostäder och verksamheter inom kvartersmark. För andra bebyggelse typer än friliggande villor behöver gemensamma parkerings ytor samt besöksparkeringar studeras mer ingående. Omfattning av parkeringsbehov samt bebyggelsens volym och utformning kommer styra hur parkeringsplatser planeras.

Parkeringsbehov styrs av kommunens riktlinjer för gatustandard. Vissa gator kan lämpas för att anläggas med kantstensparkering mellan trädplanteringar. På allmän plats bör det även planeras för besöksparkeringar.

På grund av områdets närhet till naturvärden så som eklandskapet och Albogaskogen så bör det planeras för allmänna parkeringar i närheten av områdena.

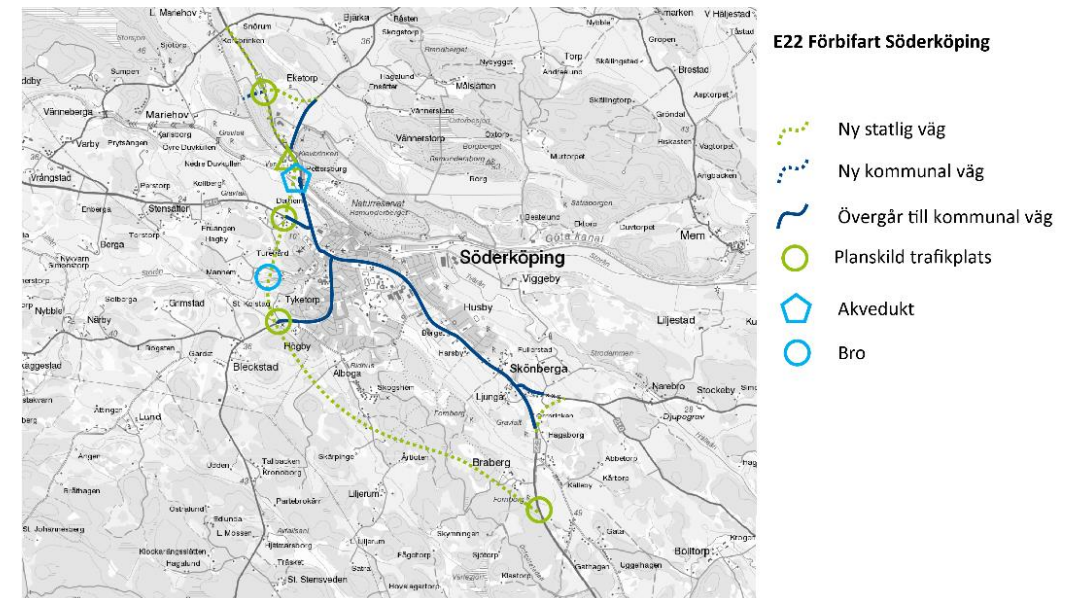


Bild 12: Den västra trafikplatsen ligger mellan Högby och Tyketorp på kartan.

Måluppfyllelse

- Ett tryggt trafikrum för gående, cyklister och bilister.
- Ljussättning av allmän plats i området.
- ✓ *Uppnås genom separerade gång- och cykelvägar på huvudstråk och mot viktiga målpunkter, exempelvis kollektivtrafik. Kommande ljussättning bidrar till hur trygga allmänna platser känns.*

Albogaleden

Albogaleden är en huvudtrafikled där hastigheten är reglerad till 50 km/h, vägen har flera målpunkter. Ny bebyggelse på den södra sidan av leden kommer att rama in gaturummet och bilda nya stråk inom området. Det i sin tur kan komma att kräva nya passager och övergångsställen, fartdämpande åtgärder och andra åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten. Vid Albogaleden finns en separerad gång- och cykelväg. Ny bebyggelse bör placeringssmässigt hålla liknande struktur som den norra delen av leden för att få en enhetlig gatubild. Det innebär också att trädplantering uppmuntras även på den södra sidan.

Albogaleden ingår i en av flera gator som är prioriterade trafikleder för trafik i Söderköpings kommun, här är gång- och cykel samt bilens framkomlighet prioriterad. Ny bebyggelse ska anpassas till ledens förutsättningar så att leden kan behålla sin funktion. För att lyckas med ett bra samspel mellan ny bebyggelse, befintlig bebyggelse och leden kommer det förmodligen krävas bullerdämpande åtgärder.

En trafikutredning för Albogaleden har arbetats fram, *Trafikutredning Albogaleden*, (Pontarius 2017-02-03). Utredningen redogör att ett fullt utbyggt Albogadalen med 1000 nya bostäder innebär 5000 fordon/dygn på Albogaleden. Kapacitetsmässigt räcker det med Liljerumsvägen som trafikanslutning för området. På grund av antalet bostäder och andra trafikgenererande verksamheter är det däremot önskvärt med två anslutningar till området. I markanvändningskartan enligt bilaga 1 illustreras ytterligare två väganslutningar till och från området som på sikt skulle kunna gå att anlägga, båda alternativen kräver ytterligare utredning. Det är viktigt att nya trafikanslutningar till och från Albogaleden inte blir placerade för nära varandra.

Den befintliga korsningspunkten Albogaleden/Liljerumsvägen som längre söderut ansluter till Skogshemsvägen är centralt belägen inom programområdet och kan därmed på ett bra sätt ansluta till mindre nya lokalgator.



Bild 13: Albogaledens nuvarande utformning. Väster i bilden skymtas hästbagar och en del av SRS anläggning.



Bild 14: Befintliga byggnader på den östra sidan samt illustration hur liknande bebyggelse kan placeras på den västra sidan av leden. Illustration: Freddie Håkansson

Buller

Det kan bli aktuellt med bullervallar längs den nya dragningen av E22 som passerar väster om programområdet. Trafikverket kommer att bullerskydda den befintliga bebyggelsen till gällande riktvärden. I det fortsatta arbetet bör det utredas huruvida schaktmassor från genomförandet av E22 kan användas som bullerskydd inom eller i anslutning till programområdet. Med fördel kan bullervallar anordnas så att de kan fungera som betesmark för djur vilket bidrar till högre landskapskvaliteter. Vidare utredning under detaljplaneskedet får redovisa hur bebyggelsen kring nya gator kan anläggas för att uppnå en god ljudmiljö i enlighet med gällande riktvärden för buller.

En översiktlig bullerutredning för Söderköpings kommun har genomförts, *Trafikbullerutredning Söderköping*, (WSP 2016-07-01). Karteringen i bild 15 visar hur utbredningen ser ut inom och i direkt anslutning till programområdet år 2030, då nya sträckningen av E22 är utbyggd. All bebyggelse inom programområdet bedöms kunna inordnas utifrån gällande riktvärden för buller. Byggnader som planeras på ytor där decibelnivåerna överstiger 55 decibel kan i kommande detaljplanering exempelvis regleras med tyst sida och att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en bullerdämpad sida. Det kan också vara aktuellt med andra alternativ så som bullervallar eller ”tyst asfalt”.

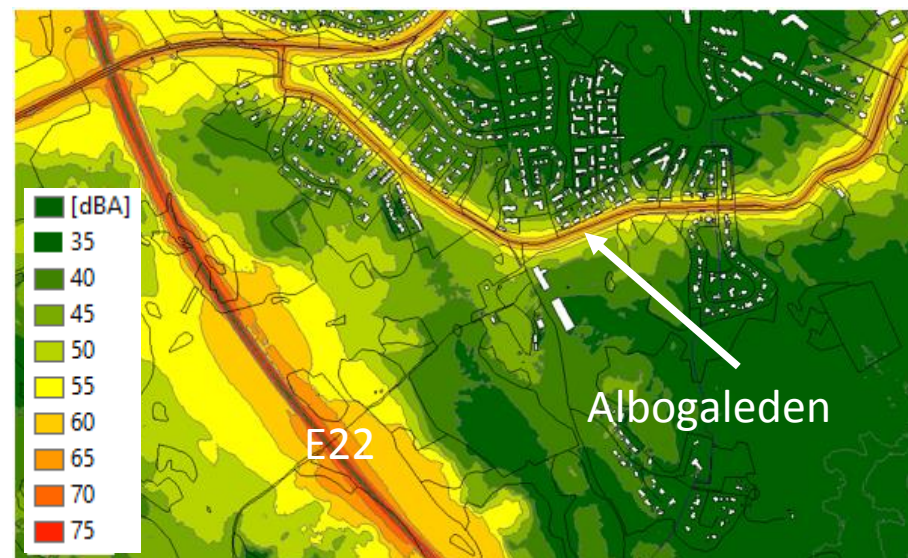


Bild 15: Kartering över bullernivåer år 2030. Källa: *Trafikbullerutredning Söderköping*, WSP 2016-07-01.

Service

Det råder brist på förskolor i Söderköpings kommun och nya bostadsetableringar ökar behovet ytterligare. En förskola föreslås lokaliseras i nära anslutning till Albogaleden vilken ligger strategiskt bra ur ett tillgänglighetsperspektiv. Placeringen av förskola ska inte innebära att hämtning och lämning av barn kräver att man åker in för långt i området, det bidrar till onödigt mycket trafik för de boende och trafiken i sig innebär en fara. Det är viktigt att förskolor får en enkel angöring för hämtning och lämning. Det är också viktigt med bra ytor för parkering och avgränsningar mot gator. Förskolor bör också ligga i anslutning till separerade gång- och cykelvägar. I förskolornas närhet är det särskilt viktigt att trafiksäkerheten ses över.

Om hela programområdet byggs ut med upp till 1000 nya bostäder behövs förskolor som täcker ungefär 300 barn. En skola detaljplaneras i nuläget separat och täcker dagens behov. Ett fullt utbyggt Alboga ger underlag till 300 barn i F-6 (förskola-årskurs 6). F-6 skolan bör placeras på annan plats i innerstaden för att få en bra geografisk spridning. Uppgifterna är ungefärliga och behöver stämmas av för respektive detaljplan.

Om hela Albogadalen byggs ut finns behov av ett vårdboende, ett stödboende med inriktning psykiatri och ett LSS-boende (*Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade*). Behovet för samtliga boenden finns redan i etapp 1. Det är däremot inte lämpligt att planera för samtliga boenden inom etapp 1 då det varken blir yteffektivt eller leder till blandad bebyggelse.

Vårdboenden kan med fördel placeras nära en förskola för att få utbyte av varandra. LSS-boendet kan placeras mer flexibelt men tomtytan ska inbjuda till rekreation och lugn.

Inför kommande detaljplanering är det viktigt att på lämplig plats behålla ett stråk från programområdet fram till den nya trafikplatsen vid E22 (Kolstad) nordväst om området. Ytorna kring den nya trafikplatsen anses attraktiva för etablering av service dit de boende enkelt bör kunna ta sig. Platsen kommer också kunna nås via Albogaleden. Det är också av stor vikt att ny bebyggelse planeras till att möjliggöra kompletteringshandel. Den utökade befolkningen i området samt boende i närliggande områden så som Hagahov, Skogshem och Högby ger underlag till närservice. En utbyggnad av Albogadalen skapar underlag för närservice för Albogadalen och omkringliggande områden.

Hela programområdet bedöms ha ett läge som innebär närhet till såväl natur (skogs- och rekreationsområden) som infrastruktur (service och kollektivtrafik).

Måluppfyllelse

- Att barn på ett säkert sätt kan röra sig på egen hand inom området.
- Att det finns ytor för spontanlek såväl som anordnade lekplatser.
- Att det finns mötesplatser.
- Närhet till förskola, skola och fritidsaktiviteter.
- ✓ Uppnås genom bra och tillgängliga placeringar av service så som skola, lekplatser, park, natur och kollektivtrafik. Till dessa ska man gå och cykla på ett säkert sätt.

Sedan programmet varit på samråd under 2017 har nya politiska beslut tagits gällande placering av ny skola i Söderköping. Det är beslutat att påbörja en detaljplan för att pröva lämpligheten av en ny F-6 skola med två paralleller samt en multihall för planprogrammets västra etapp, mellan Kompassgatan och SOK-stugan. Avgränsningen för detta område kommer att befastats i kommande detaljplan. Utöver skolbyggnad och multihall behöver andra kommunala angelägenheter att utredas vidare. Dessa är exempelvis utbyggnad av gata, gång-och cykelvägar, lek och rekreation samt parkeringar med mera.

Eftersom området ligger i och intill skogsbeklädd mark bör det kompletteras och fångas upp i bebyggelsens gestaltning. Det kan ske genom att anpassa till befintlig terräng, bevara träd, naturliga fasadmaterial, sedumtak eller exempelvis energieffektiva miljövänliga lösningar för byggnaderna.

Att skollokaler skapas är oerhört viktigt för att kommunen ska vara en attraktiv boendekommun. Att erbjuda goda utbildningsmiljöer för våra framtida generationer är ett allmänt intresse som i detta fall bedöms väga tyngre än den skog som behöver avverkas.

Tidigare politiska beslut:

- KS 2017-122, beslut i kommunfullmäktige om placering, Alboga.
- SBF 2017-2363, beslut i samhällsbyggnadsnämnden om planuppdrag att påbörja detaljplanearbete, Alboga.



Bild 16: Exempel på F-6 skola, Åbymoskolan i Åby. Källa: Arkitektgruppen GKAK.

Rekreation och grönområden

När området är fullt utbyggt kommer det bli aktuellt med en större kommunal lekplats i området. Söderköpings kommun strävar efter lekplatser där naturen är en viktig del av lekupplevelsen. Det kan exempelvis innebära lek med tillhörande vindskydd, grillplats och natur. Inom etapp 1-4 bör möjlighet till spontanidrottsytor tillgodoses. Naturområden mellan husen är viktiga för att möjliggöra lek och rekreation, det syftar också till att undvika att områdena blir slutna. Ur ett tillgänglighetsperspektiv är närheten till grönområden viktigt att ta hänsyn till. För att främja fysisk aktivitet och skapa mötesplatser i bebyggelsens grönområden kan exempelvis odlingslotter anordnas och hyras ut av Söderköpings kommun. Det får vidare undersökas huruvida möjligheter till odling kan tillåtas inom exempelvis skyddsavståndet till E22. I området finns två vattenförande diken som är anslutna med varandra i områdets nordvästra del. Dikena omfattas av det generella biotopskyddet. Ett ingrepp i dessa naturelement kräver därför dispens och samråd med Länsstyrelsen. För att bibehålla dikenas naturvärden och ekologiska funktion bör de förbli öppna och inte täckas vid en framtida exploatering. Det är också viktigt att marken närmast utmed diken behålls oexploaterade genom att en buffertzona om minst 3 meter lämnas. Denna zon ska kunna nyttjas av allmänheten. Dikena ska kunna nyttjas för rekreation, som del av dagvattenlösning samt som ett naturligt eller anordnat gångstråk utmed diken. En dagvattendamm med omkringliggande allmän platsmark i form av park och lek föreslås kring området där diken ansluter till varandra.

Områden med höga naturvärden bevaras och fortsätter att skötas. Gröna förbindelsestråk länkar samman värdefulla naturområden och ekologiska samband stärks genom att inhemska arter, i första hand skogsek, prioriteras vid trädplantering.



Bild 17: Bilderna illustrerar befintligt dike som går igenom programområdet. Den vänstra bilden visar urklipp från gatustrukturkartan, röd pil markerar i vilken riktning det högra fotot är taget.

Måluppfyllelse

- Tillgång till det offentliga rummet.
 - Grönska, skötsel och drift av områden.
 - Att det finns ytor för spontanlek såväl som anordnade lekplatser.
 - Att det finns mötesplatser.
 - Att åkerholmar och annan grönska i största möjliga mån bevaras och lyfts fram i området.
 - Att ny byggnation i största möjliga mån anpassas till befintlig terräng
- ✓ Uppnås genom trygga och tillgängliga gång- och cykelstråk. Tilltänkta släpp mellan bebyggelsen ska bevaras för att värna om tillgänglighet till och från den natur som blir oberörd inom och utom området. Identifierande naturvärden ska bevakas vid kommande detaljplanering och delvis kunna ges förutsättningar att betas. Drift av allmän plats sköts av kommunen och kommande detaljplanering kommer på ett mer säkert sätt redovisa vilka lösningar som är aktuella. Markanvändningskartan till programmet visar exempel på hur bebyggelse och grönområden kan inordnas. Även en illustrationsbild finns, bilaga 2.

Dagvatten

Inom ramen för programarbetet har en översiktlig dagvattenutredning arbetats fram, *Planprogram för del av fastigheten Högbý 1:108 m.fl., Dagvattenutredning Albogadalen* (ÅF Infrastructure 2017-04-28).

Utredningen redogör på en övergripande nivå hur dagvattnet kan tas omhand, hur miljö kvalitetsnormer påverkas samt vilka åtgärder som krävs längre fram. Detaljerade dagvattenutredningar bedöms behöva genomföras vid kommande detaljplanering för att fastställa flöden, placering av dagvattenlösningar och magasinshöjder.

Utformning av lösningar för mindre regn

Vid mindre regn kan området ta omhand dagvatten genom genomsläppliga markbeläggningar, yttlig avledning till fördröjningsytor, både på takytor och markytor samt infiltration och fördröjning i mark, detta på kvartermark. Kombinerat dessa metoder begränsas maxflödet och området klarar ett mindre regn. Dränering från husgrunder och rännstensbrunnar ska avledas till det kommunala dagvattensystemet utan risk för skador på byggnader i samband med överbelastning av dagvattensystemet.

Utformning av lösningar för stora regn

Vid stora regn kan området ta omhand dagvatten genom makadamstråk, dammar samt översvämningssytor som vid torrväder kan användas till annat, detta på kommunal mark. Kombinerat dessa metoder tillsammans med ett ledningsnät begränsas maxflödet och området klarar ett större regn. Eftersträvan i nya exploateringsområden är att undvika dagvattenbrunnar, stora dagvattenledningar och direktutsläpp till recipient. Genom att ta omhand dagvatten via diken, dammar och översilningsytor blir hanteringen av dagvatten inom området kostnadseffektiv och miljövänlig.

Utformning av lösningar för extrema regn

Vid extrema regn, när dagvattennätet går fullt, ska dagvattnet kunna tas omhand i ytliga system utan att byggnader skadas, höjdsättning är därför en viktig del av senare projekteringsarbete. Vid extrema regn har marken blivit mättad och inget eller lite dagvatten kan infiltrera, följden av detta blir att dagvatten stannar kvar på markytorna vid lågpunkter och det bildas marköversvämningar.

Modellerat översvämningssdjup är i stora delar i befintligt vattendrag, byggnation ska därför inte utan vidare utredning upplåtas i direkt anslutning till vattendragen. Nya vägar inom området bör inte anläggas lägre än översvämningssnivåer som redovisas i bild 22. Avskärning av befintliga rinnvägar bör beaktas i kommande markprojektering så att inte instängda områden skapas mellan ny bebyggelse och vägar.

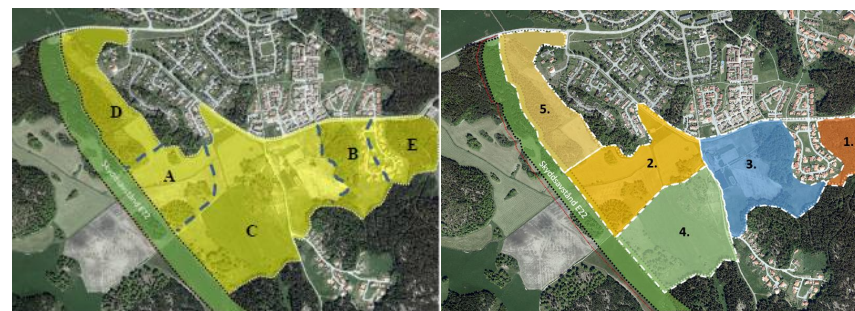


Bild 18: Bilden till vänster visar etappindelning efter dagvattenavrinning (vattendelare) och bilden till höger visar preliminär etappindelning för kommande detaljplaner.

Bedömning

Utredningen påvisar att om rening och fördröjning inom området efterföljs så är utbyggnaden hållbar. Om några av åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen tillämpas bedöms totalhalterna ifrån föroreningsbedömningen reduceras och riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås.

För det fortsatta arbetet är det viktigt att identifiera och säkerhetsställa lämpliga ytor i området där dagvatten kan fördröjas och utjämnas vid höga flöden. Viktiga förutsättningar för en bra dagvattenlösning är att diken utformas så att de inte utgör en säkerhetsrisk i området. Det innebär bland annat att vattnet inte bör vara djupt eller att slänterna blir för branta.

Eftersom ett fullt utbyggt område innebär ett högt antal bostäder så kan problem uppstå vid pumpning av avloppsvatten (kräver troligtvis tryckstegringsstation, framförallt i etapp 1,3 och 4). Vid detaljplanering av de olika etapperna ska utredningarna förenas med helhetslösningen för området och ledningsrätter säkras.

Inom ramen för programmet har utredningen *Dikningsföretag inom planprogram för del av fastigheten Högby 1:108 m.fl. PM* arbetats fram. Inom området finns ett dikningsföretag tillhörande ”Bleckstads dikningsföretag av år 1929”. Några åtgärder som påverkar dikningsföretaget bedöms inte krävas för att genomföra kommande detaljplaner. Någon omprövning av tillstånd, vattenverksamhet, anses ej behövlig då medelvattenföring ej påverkas av kommande detaljplaner.

Alla arbeten i vattenområdet är att betrakta som vattenverksamhet och är anmälningspliktigt. Diken i odlingsmark omfattas även av det generella biotopskyddet. Anmälan görs i genomförandeskedet, och

innan några arbeten inom vattenområdet påbörjats. Anmälan för vattenverksamhet och dispens från biotopskyddet ska sökas. Anmälan ställs mot tillsynsmyndigheten på kommunen, medan dispensansökan ställs mot Länsstyrelsen. Anmälan för vattenverksamhet görs för hela programområdet, medan biotopskyddsanmälan kan göras etappvis eller för hela sträckan. Anmälningarna skall vara myndigheterna tillhanda minst 8 veckor innan byggstart.

Dikningsföretaget betraktas i ett större sammanhang då det även berör E22ans vägkorridor. Ärendet hanteras tillsammans med Trafikverket och med extern rådande konsult. Kommunen har som målsättning att dikningsföretaget upplöses.

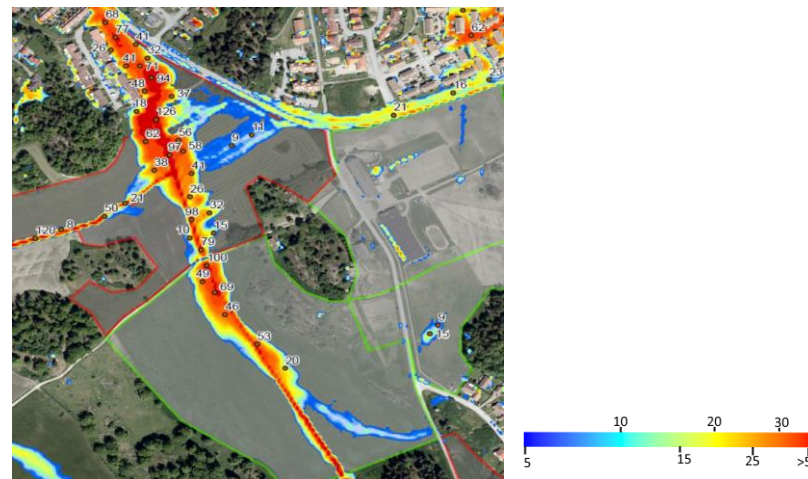


Bild 19: Modellerat översvämningsdjup (i centimeter) p.g.a. ett 100-årsregn runt Högby och Alboga. Källa: Skyfallsmodellering nya E 22 (del 2 Underlag till FÖP)

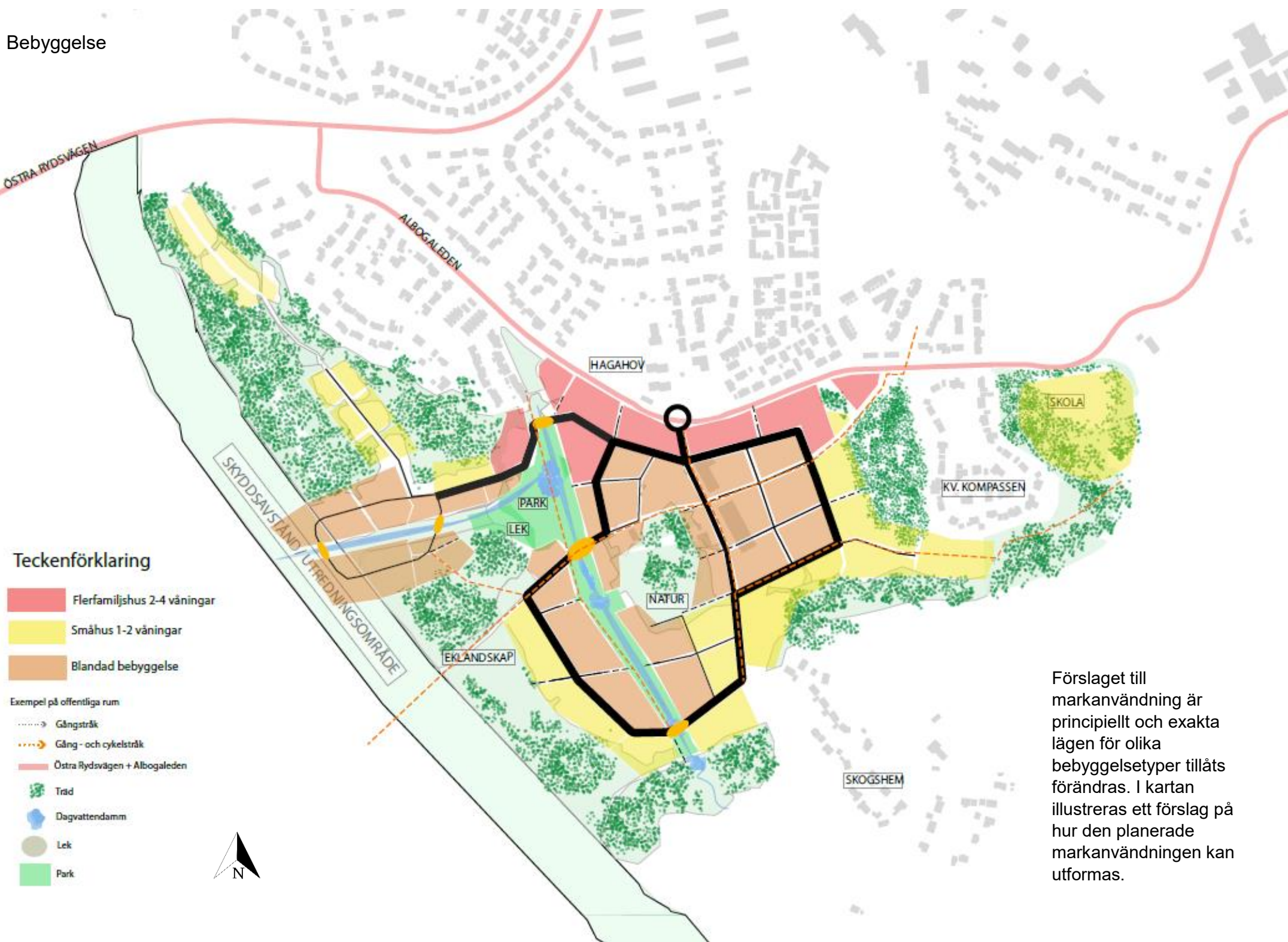
Bebyggelse

Teckenförklaring

- Flerfamiljshus 2-4 våningar
- Småhus 1-2 våningar
- Blandad bebyggelse

Exempel på offentliga rum

- Gångstråk
- Gång- och cykelstråk
- Östra Rydsvägen + Albogaleden
- Träd
- Dagvattendamm
- Lek
- Park



Förslaget till markanvändning är principiellt och exakta lägen för olika bebyggelse typer tillåts förändras. I kartan illustreras ett förslag på hur den planerade markanvändningen kan utformas.

Motivering till Bebyggelsekartan

Bebyggelsekartan på föregående sida är utarbetad efter områdets befintliga förhållanden vad gäller marknivå, naturvärden, hantering av dagvatten samt befintliga vägar samt gångstråk. Inom Albogadalen ska det planeras för ytor där det anses lämpligt med släpp mellan bebyggelse för att enkelt kunna ta sig till närliggande natur och skapa konnektivitet mellan grönområden. Inom området bör befintlig grönsstruktur delvis kunna kvarstå och lyftas fram.

I områdets nordvästra delar sluttar marknivån kraftigt ner emot *Östra Rydsvägen* varför ingen bilväg har föreslagits i detta skede, möjligheten bör dock inte byggas bort. Inom samma vägsträcka finns ytterligare en högre marknivåskillnad där vägens placering förskjuts enligt exempel på bebyggelsekartan, höjdskillnaden medför att dubbelsidig byggnation inte föreslagits. Bebyggelsen ska i högsta möjliga mån hålla sig inom befintlig kraftledningsgata för att undvika större ingrepp i skogen. Här kommer delar av bakgårdarna bestå av skogbeklädd mark.

Områdets centrala del är det gröna parkområdet som sedan sträcker sig med en fredad zon utmed diken i västlig och sydlig riktning inom programområdet. Där diken möts i den centrala delen av programområdet är översvämningsrisken som störst, där föreslås att en dagvattendamm anordnas med omkringliggande park och lekytor som kan tillåtas översvämmas vid kraftigare regn utan att närliggande byggnader skadas. Det gröna området som är markerat som skyddsavstånd/utredningsområde är ännu osäkert område på grund av den nya sträckningen av E22. Ytan kan möjligen delvis bebyggas men blir främst lämplig för framtida bulleråtgärder, natur och rekreationsområde. Inom skyddsområdet som är ungefär 100 meter från planerad dragning av E22 ska eventuella

byggnationer/anläggningar anpassas till tidigare utpekade naturvärden samt arkeologiska lämningar. Bebyggelse som anläggs precis intill eller inom skyddsavståndet/utredningsområde föreslås vara av tät karaktär, exempelvis radhus och flerbostadshus, på grund av dess effekt att skydda mot buller och skapa en tyst sida.

Som tidigare nämnts pekas ett eklandskap ut i områdets västra delar, bebyggelsen ska inte inkräkta på området och kommande detaljplanering får mer noggrant redogöra hur nära bebyggelse kan tillåtas utan att skada dess naturvärden. Utmed Albogaleden föreslås tät flerbostadshusbebyggelse likt bebyggelsen på den norra sidan av leden. Området söderut övergår sedan i mer blandad bebyggelse. Som nämnts tidigare finns ett område utpekat i kommunens naturvårdsprogram i områdets nordöstra delar, området bör inte byggas med undantag för den mindre bevuxna gräsytan utmed Albogaleden där flerbostadshus föreslås.

Ytan öster om *kvarteret Kompassen* föreslås få ett allmänt ändamål.

Området är utpekat som viktigt område för friluftslivet, men området utmed Albogaleden och en del in i skogen bör kunna omvandlas till skola. Ytan har goda möjligheter till lek, parkering, gång- och cykelvägar. Utmed Albogaleden och inom skolgården kan träd bevaras, dels som rekreation samt som skydd mot buller utmed gatan. Vidare utredning får redogöra för platsens lämplighet som allmänt ändamål samt vart gränsdragning mellan skolmiljö och rekreationsområde bör gå. Om skola inte kan byggas här bör områdets frilufts- samt rekreationsvärden bevaras och ges möjlighet till att utvecklas. Bebyggelse och tomtmark ska inordnas efter Östgötaleden

Föreslagen etappindelning

Detaljplanering kommer senare att ske i olika etapper med olika tidshorisonter. Beroende på kända och eventuella okända förutsättningar kan etappindelningen ändras. En detaljplan för etapp 1 beräknas antas under 2019.

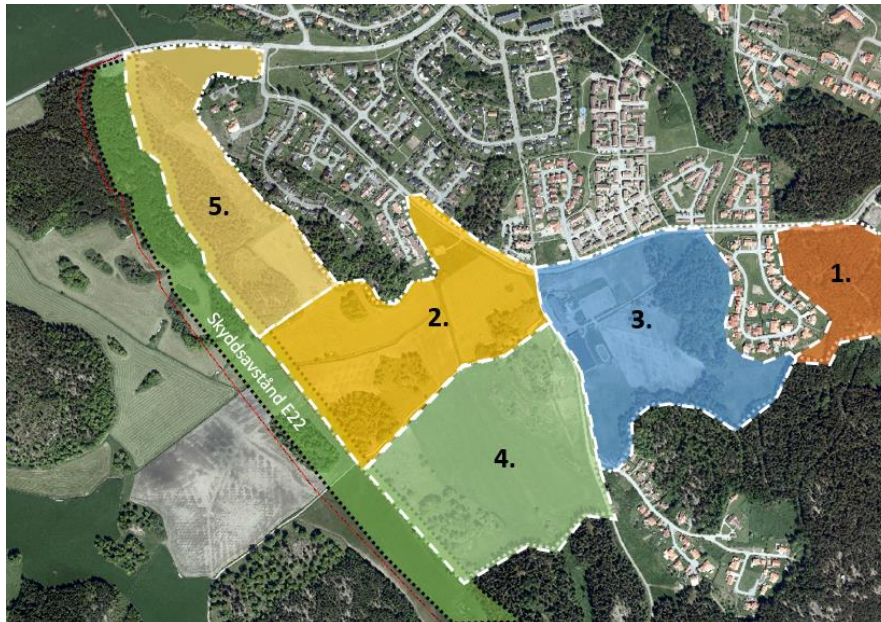


Bild 20 Föreslagen etappindelning (1-5).

Behov av offentlig service etappvis

Under rubrikerna nedan görs en initial bedömning av vilka kommunala servicefastigheter som kan inrymmas i vilken etapp. De uttalade behoven är en uppskattning och behoven kan ändras över tid och behöver därför diskuteras vidare inom respektive kommande detaljplan.

Etapp 1

Allmänt ändamål, här bedöms en skola inrymmas.

Etapp 2

Vård- eller LSS-boende och en förskola bedöms inrymmas.

Etapp 3

Vård- eller LSS-boende och en förskola bedöms inrymmas.

Etapp 4

Vård- eller LSS-boende bedöms inrymmas.

Etapp 5

Etappen bedöms ligga för långt in i området för att inrymma offentlig service och samhällsfastigheter.

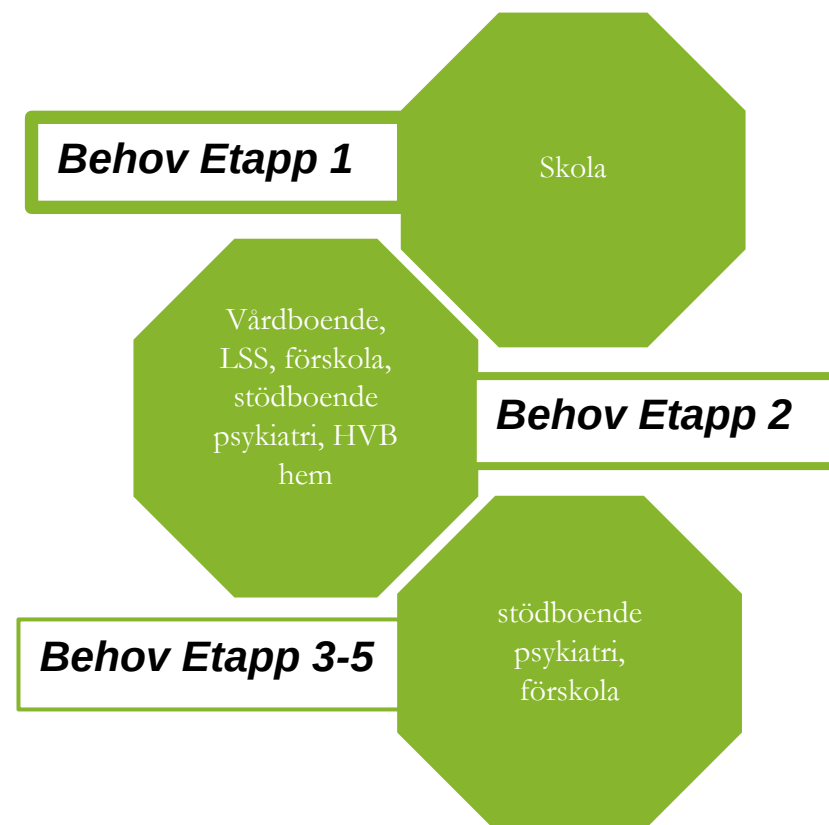


Bild 21: Bilden visar vilka behov som uttalats av förvaltningarna om hela Albogadalen byggs ut.

GENOMFÖRANDE

I följande kapitel redovisas tekniska utmaningar samt konsekvenser för att exploatera området.



Bild 22: Borrning vid detaljerad geoteknisk undersökning.

Teknisk försörjning

Nedan redogörs hur området ska kunna byggas ut till en fungerande stadsdel med avseende på tekniska förutsättningar.

Befintliga ledningar

Befintliga el-, fiber- och teleledningar förekommer i viss utsträckning inom området. Ledningarna ansluter till befintlig ridanläggning, scoutverksamhet och vidare söderut till småhusområdena Skogshem, Liljerum etc. I direkt anslutning till området, inom kvarteret Kompassen, förekommer även fjärrvärmeledningar.

Inom området förekommer en lufthängd kraftledningsgata som idag utgör ett hinder för planerad byggnation. Kommunen har tecknat ett projekteringsavtal med Vattenfall med syftet att utreda och förbereda flytt av dessa ledningar. Ledningsflytten är möjlig att utföra först om ca 3 år under förutsättning att processen med projektering och koncessionsansökan löper på utan hinder.

Vatten och avlopp (VA)

Utbyggnation av programområdet innebär att det kommunala VA-verksamhetsområdet utökas med motsvarande område. Kommunens VA-kontor (VA-huvudman) ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar utanför kvartersmark. Därefter kommer exploatör/enskild fastighetsägare få bekosta tillhörande VA-anslutningsavgift till kommunen samt själv stå för grävkostnaderna inom kvartersmark.

Dagvatten och befintligt diktningföretag beskrivs under ”Dagvatten” enligt ovan i denna handling.

El, tele, fiber, fjärrvärme

Anslutning av nya ledningar för VA, el, fjärrvärme, fiber och tele kommer utföras till befintliga stamledningar i planområdets norra delar, i och angränsande till Albogaleden. I det fortsatta planarbetet ska hänsyn tas till befintliga ledningar i området. Vid behov ska mark avsättas som tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar och teknisk anläggning.

Nya ledningar med avseende på el, tillhörande transformatorstationer, tele samt fiber kommer erfordras inom området. Erforderligt behov kommer utredas i samband med utredningarna i kommande detaljplanering.

Transformatorstationer ska placeras lättillgängligt för service och storleken på området ska säkerställa att erforderliga skyddsavstånd uppfylls.

Kommunen har för avsikt att uppvärmning av byggnaderna ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. I kommande arbete ska möjligheterna kring anslutning av den nya bebyggelsen utredas.

Exploatör/enskild fastighetsägare får bekosta tillhörande anslutningsavgifter till respektive ledningsägare samt själv stå för grävkostnaderna inom kvartersmark och/eller fastigheten.

Avfall

För hämtning av hushållssopor och källsorterat material ansvarar kommunens VA- och Renhållningsenhet.

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall ska lämnas på återvinningscentral (idag lokaliserad på Hjälnsborg som ligger ca 6 km söderut på Östra Rydsvägen) eller till miljöbilen. Grovavfall kan även hämtas upp i samband med vanlig sophämtning om föransökan görs till kundtjänsten för VA & renhållning.

Vändplatser av rekommenderad storlek för avfallsfordon ska ordnas inom området.

Konsekvensbeskrivning

Nedan redogörs vilka konsekvenser utbyggnaden av området får ur en mängd olika aspekter. Så som sociala, fastighetsrättsliga, stadsmässiga samt ekonomiska.

Inverkan på miljön

Utbyggnaden medför en förändring av landskapsbilden då gränsen för Söderköpings innerstad flyttas ca 600 m söderut och tidigare obebyggda områden bebyggs. Den obebyggda marken utgörs främst av brukad åkermark. Övriga ytor som främst utgörs av höjdparter och åkerholmar med eklandskap avses inte bebyggas utan får markanvändningstyp allmän platsmark och natur. Tillsammans med övrig allmän platsmark bidrar dessa till biologisk spridning inom och genom planområdet och kommer även bidra med möjligheter för rekreation. För att undvika att dessa områden inte växer igen måste de skötas manuellt med återkommande röjningar, cirka vart 5:e år.

En utveckling enligt planförslaget bedöms inte strida mot miljöbalkens

3 och 4 kapitel. Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken bedöms komma att överskridas.

De negativa konsekvenserna av programmet är att åkermarken inte längre kommer kunna brukas där exploatering sker. Området och dess närområde kommer generera mer trafik, vilket kan innebära påverkan av bullernivå och luftkvalitet. Det ska i tidigt skede utredas och planeras för erforderliga åtgärder med avseende på buller och luftkvalitet så att det inte medför negativa konsekvenser för de boende i området och i närområdet.

Då det finns fornlämningar inom området är det viktigt att arkeologiska undersökningar genomförs innan detaljplanerna antas. Inventerade fornlämningar ligger inte inom planerade områden för bebyggelse utan på åkerholmar och höjdparterna. Fornlämningar kan medföra ett positivt tillskott i miljön om de synliggörs. Finns det behov av att gräva ut och forsla bort några fornlämningar ska detta göras innan området bebyggs.

Sociala konsekvenser

Genomförandet av planprogrammet och projektet med tillhörande detaljplaner möjliggör utbyggnad av blandad bebyggelse med upp till cirka 1000 permanentbostäder i form av en ny stadsdel till Söderköpings innerstad. Programområdet kommer att förbindas med Söderköpings innerstad och dess befintliga infrastruktur och servicemöjligheter. När den nya E22 byggs ut med tillhörande trafikplats "Trafikplats Västra" möjliggörs ett strategiskt pendlingsläge och goda förutsättningar för kommunikation samt service erbjuds.

Gator, gång- och cykelvägar, park och övriga vistelseytor kommer utföras med god tillgänglighet vilket ökar tillgängligheten till, från och inom området för människor. Här kommer det även finnas belysning

som gör att området upplevs tryggt och tillgängligt även under dygnets mörka timmar.

Programmets föreslår även byggnation av kommunala och offentliga samhällslokaler för verksamhet inom bland annat förskola, F6-skola, LSS, HVB, äldre- samt psykiatrivård. Området bedöms därmed bli attraktivt för människor med respektive behov. Lokalisering och utformning av respektive verksamhet och tillhörande ytor behöver närmare utredas i detaljplaneskedet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Marken inom planprogrammet omfattar delar av fastigheterna Högby 1:108 och Skönberga-Husby 11:83. Hela planområdet ägs av Söderköpings kommun.

Huvudmannaskap

Samtliga detaljplaner kommer att omfattas av kommunalt huvudmannaskap, dvs. kommunen ansvarar för utbyggnation och underhåll av allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av all kvartersmark, inklusive kommunens samhällslokaler och verksamheter. Fastighetsbildning kommer ske genom avstyckning.

Avtal

Kommunen kommer att sälja mark för bostadsbebyggelse. Marken kommer att markanvisas till exploatörer, såsom fastighetsägare och privata byggherrar. Markanvisningar ska genomföras i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Kommunen kommer, i samband med att respektive detaljplan ställs ut,

upprätta markanvisningsavtal med exploatörer. Avtalens syfte är att ge riktlinjer för att fastställa exploatörernas gällande förutsättningar inför exploatering. Kommunen kommer efter respektive detaljplaners antagande att upprätta marköverlåtelseavtal med exploatörerna om villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt marköverlåtelser mellan kommunen och exploatörerna. Markanvisningssavtalen kommer tas fram i enlighet med kommunens antagna riktlinjer.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Gemensamhetsanläggningar för anläggningar, som t. ex hyres- och bostadsrättsbyggnader, inom kvartersmark kan komma att behöva bildas för att anlägga och sköta gemensamma ledningar, lekplatser, friytor, interna angöringsgator, parkeringar, garage och uthus.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Fastighetsägare, inom kvartersmark, kommer vid behov ges servitut att nyttja grannfastigheten för att möjliggöra underhåll av byggnaderna.

Kvartersmarken kan komma indelas i tomter utan möjlighet till direkt utfart till lokalgata. I dessa fall skall utfartsservitut bildas så att en sådan fastighet får rätt att ordna utfart över grannfastighet till lokalgata.

Ledningar i mark kommer förläggas inom u-områden för allmänna ledningar i allmän platsmark, dvs. i gata. Behov av ledningsrätter kan komma att bli aktuellt. Dessa söks av respektive ledningsägare.

Arrenden

Inom aktuellt planområde finns idag flera aktiva jordbruksarrenden utan byggnader som kommer att sägas upp och/eller omförhandlas. Där det finns möjligheter att fortsätta arrendera jordbruket innan byggnation kommer arrendeavtal, med bland annat kortare

arrenderingsperiod om 1 år samt reservation för tillträde med avseende på markundersökningar, tas fram. Flera arrenden kommer redan vara uppsagda och/eller omförhandlade på grund av aktuell planering inför E22-projektet med dess vägkorridor.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenser som omfattas av planprogrammet för att tidigt belysa projektets ekonomiska utmaningar som sedan ska utgöra underlag vid kommande politiska beslut och vid kostnadskalkyler i detaljplanearbetet.

Ekonomiska bedömningar är mycket översiktliga och förenade med stora osäkerheter, dels för att utformningen av exploateringsområden och kommuntekniska anläggningar inte är fastlagda, dels för att långa utbyggnadstider påverkar nuvärdet av kostnader och intäkter. Stor osäkerhet föreligger även gällande tidplan och utbyggnadstakt vilket påverkar kostnads- och intäktsbedömningar. Med anledning av detta redovisas inte några beräkningar i detta skede.

I detaljplanearbetet med respektive etapputbyggnad kommer mer ingående utredningar med avseende på bland annat geoteknik, arkeologi, trafik och buller utföras.

Först i detaljplaneskedet kan kostnadsbedömningar med tillhörande exploateringskalkyler upprättas. Ju längre fram planläggningsarbetet och tillhörande utredningar fortgår desto noggrannare tidplaner och kostnadsbedömningar kan tas fram.

Utredningarna kommer även förtydliga möjligheter och eventuella hinder. Hinder kan påträffas från tidigt skede till under och efter utförande av respektive detaljplan. Exempel på hinder kan vara arkeologiska fynd, geotekniska utmaningar med avseende på bland

annat komplicerande grundläggningsförhållanden, komplicerande trafiklösningar, försvårande hantering av dagvattenlösningar, påträffande av miljöförorenad mark.

Med hänsyn till redovisning enligt ovan ska nedan beskrivna kalkylförutsättningar endast ses som ett underlag för vidare resonemang och beslut om fortsatt inriktning för planering och exploatering.

Kalkylförutsättningar

Exploatering av aktuellt område kommer att generera intäkter vid försäljning av planlagda tomter.

Det kommer även genereras intäkter på sikt genom sysselsättnings- och inkomsteffekter då utbudet av arbetsplatser inom området ökar samt genom beskattnings- och statsbidragseffekter från de nyinflyttade medborgarna.

Anläggnings- och anslutningsavgifter för nya anslutningar kommer tas ut enligt gällande årets taxor som erläggs av respektive exploatör eller fastighetsägare.

Kostnaderna för exploatering av aktuellt område kommer utgöras av bland annat internt planläggnings- och exploateringsarbete, utredningar, förrättningskostnader för fastighetsbildning samt administration. Ytterligare kostnader kommer omfattas av utbyggnad av allmän platsmark samt kommunens samhällslokaler och anläggningar. Detta innebär även ökade kostnader för kommunal service såsom skolor, barn- och äldre- samt vårdomsorg.

Andra kända kostnader, som helt eller delvis, kommer belasta projektet omfattar åtgärder för bland annat flytt/omläggning av befintlig

lufthängd kraftledning, omlokalisering/nybyggnation av ny ridanläggning för Söderköpings ryttarsällskap (SRS), dagvattenhantering samt process kring befintligt dikningsföretag. Detta är förutsatta åtgärder som erfordras för genomförande av projektet vilket innebär att kostnaderna kommer fördelas på samtliga etapputbyggnader. Dessa åtgärder beskrivs kort nedan.

För att fullt ut exploatera området inom etapp 1 och 4 erfordras omläggning av en befintlig lufthängd kraftledningsgata. Ledningarna betjänar Söderköpings innerstad och ska inte belasta projektet enskilt utan även finansieras via andra projekt. Samordning med ledningsägaren (Vattenfall) pågår vilket beräknas resultera i en flytt inom 2-3 år.

För att möjliggöra exploatering av etapp 2-5 krävs omlokalisering av den befintliga ridanläggningen (SRS-anläggningen) som ligger mitt på området. Omlokalisering och nybyggnation av anläggning bedöms kunna utföras i samband med etapp 2, först när nya E22 färdigställts, vilket i skrivande stund uppskattas vara 2022-2023. I den första etapputbyggnaden (etapp 1) ingår endast utredning för ridverksamhetens omlokalisering. SRS verksamhet och anläggning nyttjas av Söderköpings medborgare såsom vuxna, barn och föreningar och ska inte belasta projektet enskilt utan även finansieras via skattekollektivet.

För hantering av fördröjning och utjämning av dagvatten vid höga flöden inom området kommer det erfordras åtgärder genom exempelvis utförande av dagvattenmagasin och dammar. De åtgärder som anses att tillhöra den allmänna dagvattenanläggningen ska bekostas av VA-huvudmannen, övriga kostnader belastar exploateringen.

Inom området förekommer ett identifierat dikningsföretag som även påverkar vägområdet för nya E22. I samråd med Trafikverket kommer det erfordras ett kostsamt och tidskrävande processarbete för upphävande, såsom hantering av vattendom. Kostnader för dessa åtgärder fördelas mellan Trafikverket och kommunen. Kommunens kostnader bedöms kunna utföras inom projektets ramar.

Konsekvenser för stadens helhet

Det råder brist på bostäder, skolor samt vård och omsorgsplatser i Söderköpings kommun.

Det planerade planprogrammet ligger inom utpekat område för bostadsutveckling i kommunens översiktsplan för 2015-2030 och stämmer överens med intentionerna i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Området utpekas även för bostäder i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) som varit utställd som samrådshandling.

Positiva konsekvenser

Planprogrammet omfattar utbyggnad av bland annat cirka 1000 bostäder, där planläggning för ca 400 bostäder kan påbörjas nästa år, dvs. 2019.

Planområdet får närhet till innerstadens befintliga infrastruktur och kommunal service samt direkt anslutning till den nya E22 och tillhörande trafikplats.

Enligt tidigare beskrivet äger kommunen hela markområdet som planeras för exploatering.

Negativa konsekvenser

Projektet kommer medföra konsekvenser för stadens helhet som bland

annat ökad miljöbelastning till följd av ökad fordonstrafik på grund av fler boende.

Det kommer även innebära ökade kostnader för kommunal service och underhåll av allmän platsmark och övriga anläggningar och lokaler.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de positiva konsekvenserna för planprogrammet väger tyngst med avseende på samhällsnyttan för Söderköpings kommun.

Etappindelning och tidplan

Planerad exploatering omfattar totalt 5 etapper som byggs ut under en längre tid, uppskattningsvis ca 30 år. Etapperna planeras att utföras i stigande nummerordning, det vill säga. inledningsvis 1 och avslutningsvis 5.

Tidplanen för projektet i sin helhet är inte fastställd, för etapp 1 ser den i dagsläget ut enligt följande:

- Planprogram: 2016-2018
- Detaljplan - etapp 1: 2018-2019
- Antagande detaljplan - etapp 1: 2019
- Påbörjad byggnation etapp 1: 2020-2023.

Tidplanen för omlokalisering av SRS-anläggningen ser ut enligt följande:

- Utredning för omlokalisering av anläggningen 2018-2019

- Utbyggnation av ny anläggning 2023 (först när nya E22 färdigställts)
Övriga etapper som berör SRS-verksamhet kan först påbörjas då ny ridanläggning färdigställts och den gamla rivits samt marken inom området återställts.

Aktörer

Från påbörjan av projektet och detaljplanarbetet till dess att färdiga planhandlingar tagits fram och antagits är målsättningen att skapa intresse och drivkraft, med avseende på exploatering och investering, bland följande aktörer:

- byggherrar och exploatörer
- kommunen som markägare och ansvarig för huvudmannskapet av allmänna vägar, byggnader, anläggningar och övriga allmänna ytor
- huvudmän för teknisk infrastruktur för bland annat el, värme, tele och fiber
- företag och föreningar

Genomförandemodell

Genomförande av projektet kommer tillämpas enligt Söderköpings kommuns modell för genomförandeprocessen, en förtydligande modell som beskriver projektets arbetsmoment från start till verksamhetsansvar, kopplade till planprocessen. Modellen är i skrivande stund inte färdigställd eller antagen av kommunstyrelsen och/eller kommunfullmäktige. Det är kommunens målsättning att modellen, det vill säga processkarta och tillhörande förklarings-PM färdigställs inför påbörjande arbeten med detaljplanearbete för etapp 1.

Övriga genomförandefrågor

De ovan beskrivna samt under tiden uppkommande genomförandefrågor kommer studeras närmare i detaljplaneskedet.

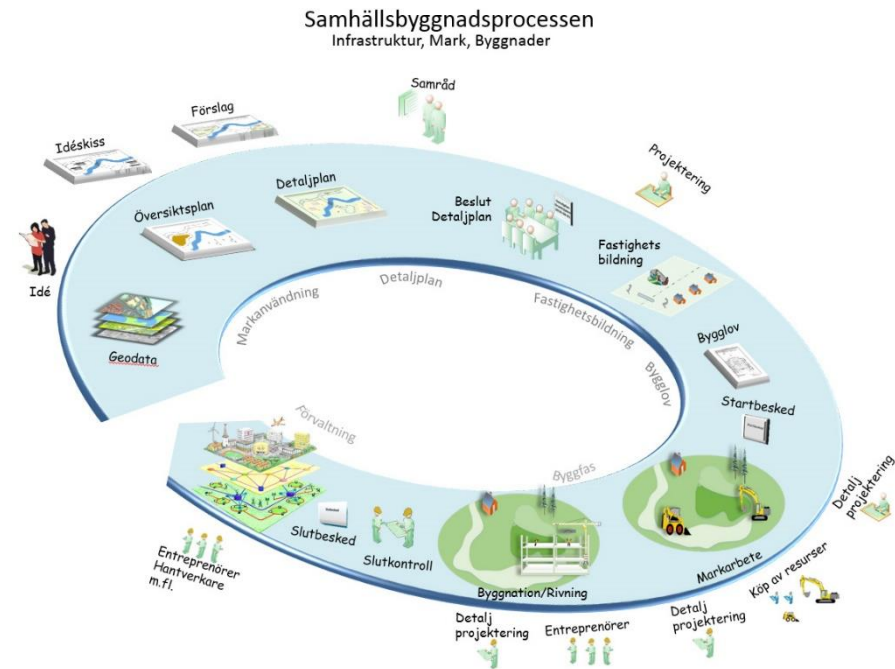


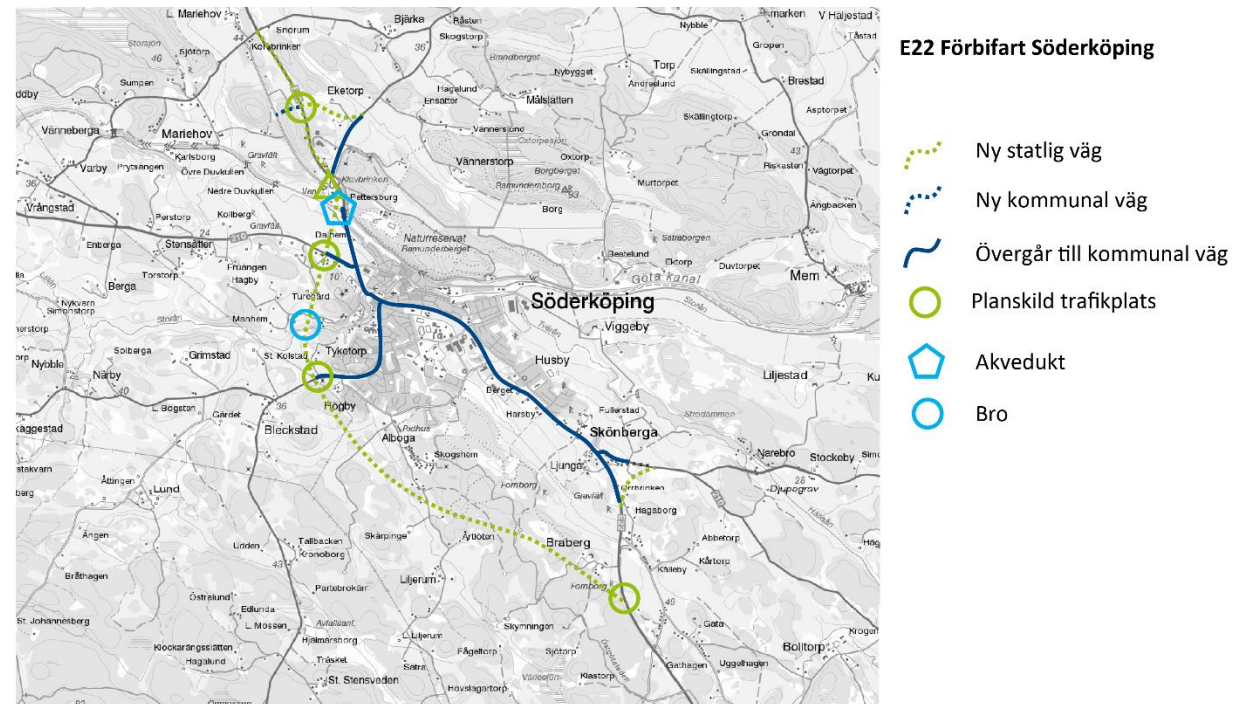
Bild 23: Lantmäteriets processbild över samhällsbyggnadsprocessen och det fortsatta arbetet efter godkänt program.

EUROPAVÄG 22

Det är Trafikverket som ytterst ansvarar för projektet kring den nya dragningen av E22. För kommunens del innebär den nya vägsträckningen helt nya möjligheter att utveckla staden.

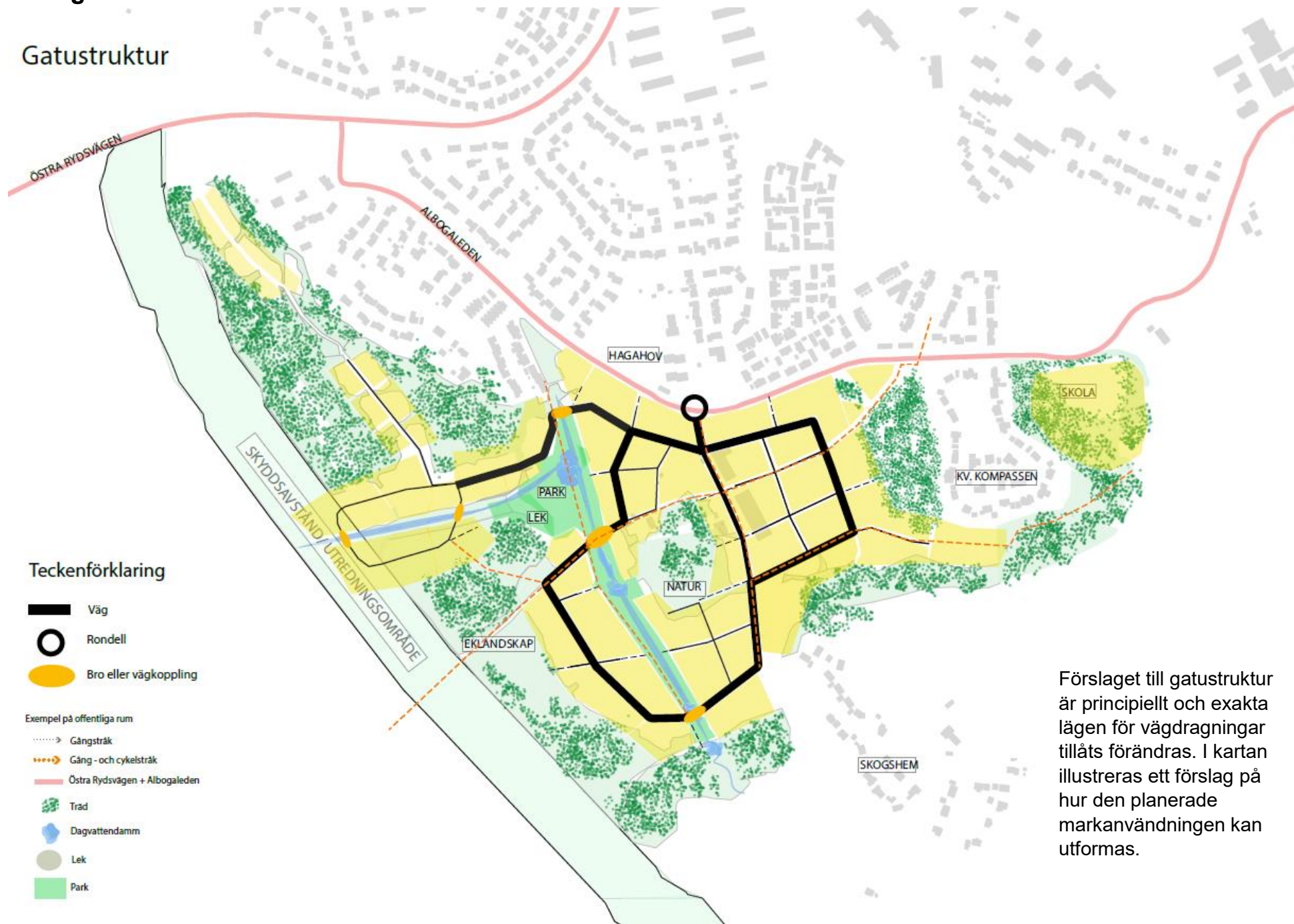
Mer information finns på *Trafikverkets* hemsida:

<http://www.trafikverket.se/naradig/Ostergotland/Ostergotland/E22-forbi-Soderkoping/>



Bilaga 1: Gatustruktur

Gatustruktur



Förslaget till gatustruktur är principiellt och exakta lägen för vägdragningar tillåts förändras. I kartan illustreras ett förslag på hur den planerade markanvändningen kan utformas.

Bilaga 2: Illustrationsskiss

