

Planbeskrivning

Detaljplan i Skänninge

för Fällinge 26:17 m.fl.
(Vattenverkstan-Trojenborg)

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter. Läs mer på

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. De finns även på biblioteket i Skänninge, Stora Torget 2. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Anna Lennartsson

Telefon: 010-234 50 62

E-post: anna.lennartsson@mjolby.se

Synpunkter

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av radhus, kedjehus och villor i området. Syftet är också att förstärka Skänninges stadsbild genom att bygga vidare på karaktärsdrag från bebyggelsen i det gamla Skänninge. Ett ytterligare syfte är att förbättra tillgängligheten till Skenaån och stärka rekreationsvärdena i Skänninge.

Planområdet är cirka 6 hektar stort och beläget i västra delen av Skänninge. Området består dels av en sydlig yta mellan Bjälbogatan och Skenaån, och dels av en nordlig yta mellan Trojenborgsskolan och Trojenborgs bostadsområde. Den södra delen består idag av åkermark, tidigare kolonilottsområde, naturområde med en bäck, lekredskap, grillplats och promenadslinga, den tidigare Vattenverkstan (Skänninge gamla vattenverk) samt kommunförråd. Den norra delen av området består av öppna gräsytor samt parkeringsplats.

Totalt föreslås hela området bebyggas med ca 60 bostäder. I den södra delen av området föreslås till största del tätare grupphusbebyggelse, men i områdets utkant även ett antal villatomter. I den norra delen föreslås cirka 20 radhus, fördelade på 5 radhuslängor. Här regleras också en yta som i gällande plan är planlagd för parkering. Den planläggs i förslaget med användningen skola för att skapa flexibilitet för skolan att bebygga ytan i framtiden. För att skapa småstadskaraktär med kvaliteter som knyter an till miljön i det gamla Skänninge regleras byggnaders placering, fasadfärg och -material, takutformning, nockhöjd samt att bebyggelsen ska uppföras i mer än en våning.

Den södra delen av området föreslås angöras via Bjälbogatan med en ny huvudgata i väster samt två nya lokalgator. I huvudgatans förlängning planeras ett vägreservat över Skenaån för att möjliggöra framtida bro över till fältet på andra sidan Skenaån. Fältet pekas ut för bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Skänninge från 2016. Gång- och cykelväg föreslås byggas ut längs med Bjälbogatan och den nya huvudgatan. Det norra området föreslås angöras både från Ringgatan och från befintlig infart till området från Borggatan. En gång- och cykelväg planläggs genom området för att bevara en gen koppling mellan befintliga bostadshus och Trojenborgsskolan.

Naturmiljön vid bäcken behålls till största del. Här kompletteras med ny lekplats och gångstråket längs med Skenaån förlängs genom området.

Den södra delen av planområdet omfattas till stor del av strandskydd. I och med planförslaget upphävs strandskyddet i de delar som planläggs för gator och kvartersmark.

Detaljplaneförslaget bedöms inte avvika från den fördjupade översiktsplanen, antagen 2016. Förslaget bedöms också vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Detaljplan i tätort för Fållinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling

Anna Lennartsson

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER	8
BEFINTLIGA DETALJPLANER.....	11
ANDRA KOMMUNALA DOKUMENT OCH BESLUT	12
LOKALISERINGSUTREDNING	13
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	16
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD	20
BEBYGGELSE	20
NATURMILJÖ.....	30
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	37
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	40
SOCIALA ASPEKTER	40
GATOR OCH TRAFIK.....	42
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	45
TEKNISK FÖRSÖRJNING	48
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN	49
FORTSATT ARBETE	50
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	50
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	50
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	52
EKONOMISKA FRÅGOR	53
BEHOVSBEDÖMNING – BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	54
ÖVRIGT	67
REFERENSER.....	67
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	67
PLANKARTA.....	68
PLANBESTÄMMELSER.....	69

Bakgrund

Skänninges senaste småhusområde Hattorp är nu utbyggt med infrastruktur och nästintill alla tomter är anvisade till tomtkön och tingade. För fortsatt utbyggnad föreslår den fördjupade översiktsplanen för Skänninge en rad platser som utvärderats i en förstudie 2020. Platserna har värderats och jämförts utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska faktorer, exempelvis närhet till rekreation och tågstation, påverkan på Skenaån och möjlighet till trafikangöring. Förstudien föreslår Trojenborg och Vattenverkstan som Skänninges nästa utbyggnadsområden.

Efterfrågan på bostäder har i Skänninge varit förhållandevis låg jämfört med kommunens andra orter. För att utveckla orten genom att skapa underlag för service, kollektivtrafik och handel önskar kommunen genom detta planförslag skapa en konkurrenskraftig miljö som kan locka nya invånare till Skänninge och även bidra till en flyttkedja som frigör andra bostäder på orten. I det valda planområdet ser kommunen potential till att kunna tillskapa nya attraktiva bostäder med stor närhet till skolor och natur samt en karaktär som knyter an till Skänninges identitet.

Planens syfte och mål

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av radhus, kedjehus och villor i området. Syftet är också att förstärka Skänninges stadsbild genom att bygga vidare på karaktärsdrag från bebyggelsen i det gamla Skänninge. Ett ytterligare syfte är att förbättra tillgängligheten till Skenaån och stärka rekreativvärdena i Skänninge.

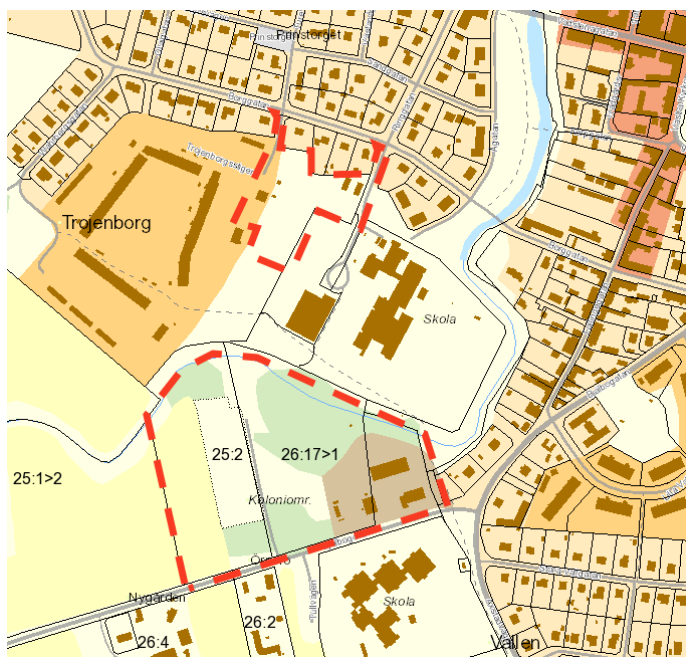
Målet med detaljplanen är att säkerställa en planreserv för småhus i Skänninge genom att skapa ett attraktivt nytt bostadsområde i ett strategiskt läge med närhet till tågstation, service, skola och rekreation. På så sätt ges förutsättningar för Skänninge att växa och skapa ett ökat befolkningsunderlag för dess näringsliv.

Målet är också att bidra till rekreativvärdena på orten genom att förlänga det befintliga promenadstråket längs Skenaån och därmed tillgängliggöra ån och naturmiljön vid bäcken intill Vattenverkstan.

Plandata

Planområdet är beläget i västra delen av Skänninge, ca 500 meter från Stora torget. Planområdet är totalt ca 6 hektar stort och är uppdelat i två delar.

Detaljplan i tätort för Fällinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling

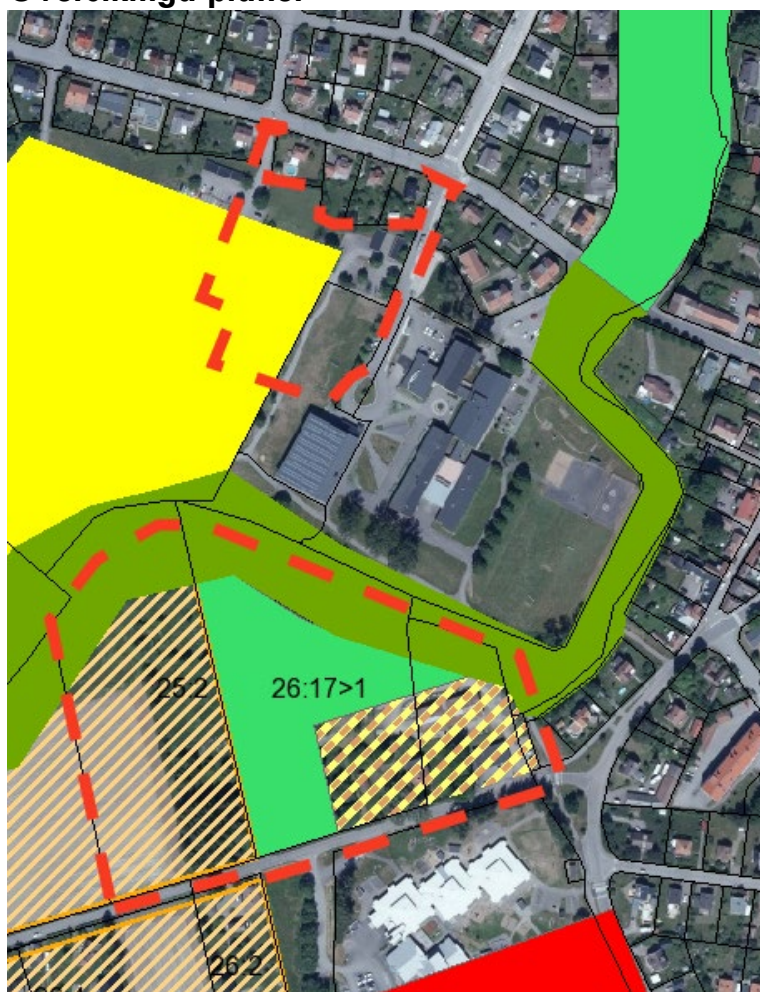


Den norra delen ligger insprängd mellan befintliga flerfamiljshus i Trojenborg och Trojenborgsskolan. Området består idag av öppen gräsyta med några enskilda träd, parkeringsplats med trädplanteringar samt ett förråd som hör till flerbostadshuset. På gräsytan har tidigare funnits ytterligare flerfamiljshus som idag är rivna. Området ägs av Bostadsbolaget i Mjölby AB, men en överenskommelse finns om att kommunen ska köpa marken.

Den södra delen avgränsas av Skenaån i norr, Bjälbogatan i söder, gång- och cykelväg mot Trojenborgsskolan i öster och fastighetsgräns mot väster. Området rymmer idag flera olika markanvändningar: en naturpark med promenadslänga kring en damm och en bäck som mynnar i Skenaån, kommunförråd, Vattenverkstan (vilket är byggnaden som uppfördes som Skänninges vattenverk), en igenvuxen yta som tidigare varit koloniområdet samt en remsa av åkermark (ca 0,8 ha). Området ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer



Figur 1. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Skänninge, 2016.

Aktuellt område omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skänninge från 2016. Planområdet består av följande områden i översiktsplanen:

B3, gult

Utredning om förtätning i Trojenborg

Trojenborg är idag bebyggt med fyra flerbostadshus som omringar en stor innergård. Öster om husen har tidigare funnits ytterligare byggnader som idag är rivna. Vid behov kan

B5, orangeskrafferat	<p><i>området förtätas med ytterligare bostäder. Vid planering ska strandskydd kring Skenaån beaktas.</i></p> <p>Bostäder utmed Skenaån</p> <p><i>Det attraktiva läget nära Skenaån i de västra delarna av Skänninge kan erbjuda vacker utsikt över Bjälboslätten. Vid planering av områdena ska stadssiluetten och strandskydd kring Skenaån beaktas. Störningar från jordbruket måste beaktas vid område B5, som föreslås byggas ut på sikt. En geoteknisk utredning har gjorts för områdena. Den visar på godtagbara förhållanden. Strandskydd gäller 100 meter från Skenaåns strandlinje. Det finns också naturvärden kring ån. Det är därför viktigt att en grön remsa sparas utmed ån, gärna med utbyggt gångstråk som tillgängliggör strandområdet.</i></p>
U1, gul/orangeskrafferat	<p>Gamla vattenverkstaden</p> <p><i>Tomten för gamla vattenverkstaden samt kommunens förråd kan utredas som alternativ användning för bostäder eller centrumändamål. Området ligger centralt i Skänninge med attraktivt läge nära Skenaån. Det är viktigt att området blir tillgängligt för allmänheten, eftersom det delvis utgör entré till park- och grönområdet vid vattenverkstaden, G7. Vid planering ska strandskydd kring Skenaån beaktas.</i></p>
G7, ljusgrönt	<p>Park vid gamla vattenverket</p> <p><i>Vid gamla vattenverket har en våtmarkspark för omhändertagande av dagvatten anlagts på tomtmark. Området kan utvecklas till parkområde.</i></p>
N8, mörkgrönt	<p>Naturområde utmed Skenaån, södra delen</p> <p><i>Natur- och rekreationsstråk utmed Skenaån föreslås förlängas mot sydväst genom planerade nya bostadsområden. Området bör också knytas ihop med Väderkvarnsbacken.</i></p>

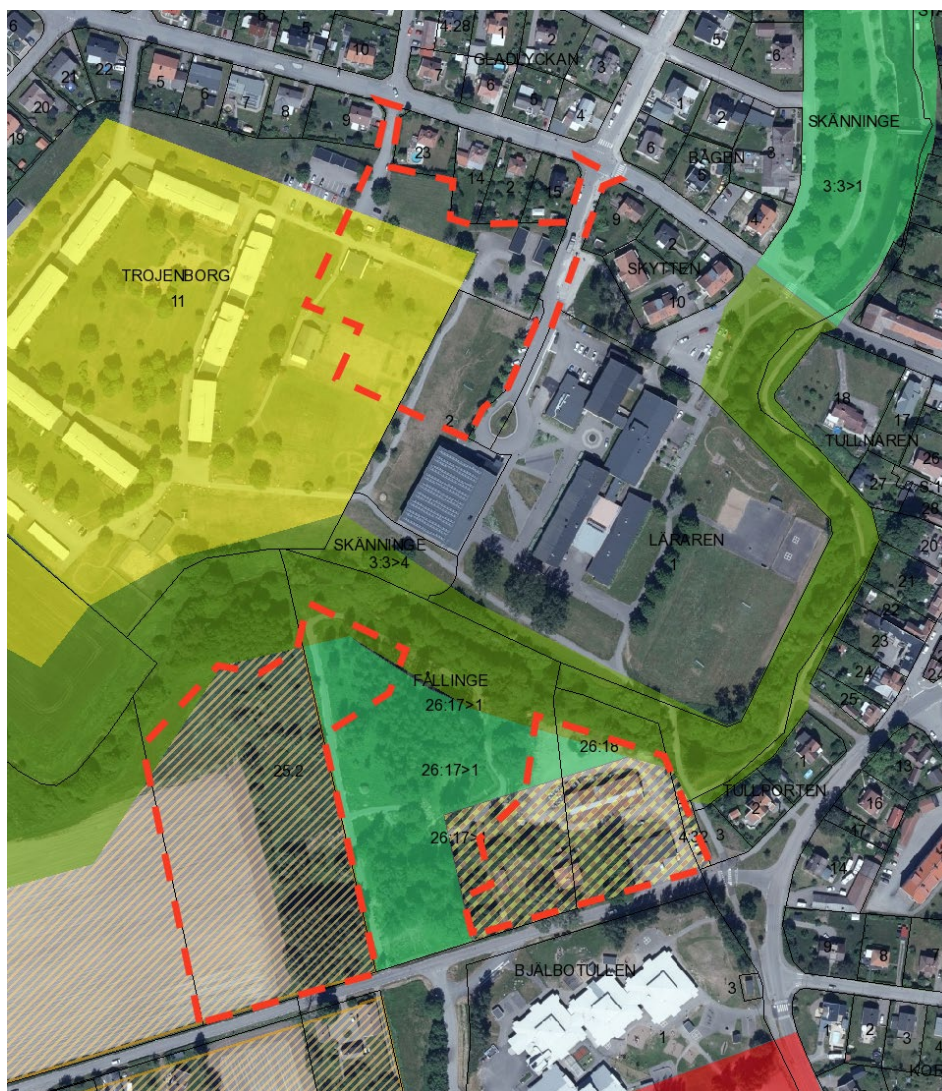
Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget följer översiktsplanens inriktning, men avviker i det att bebyggelsen skär in något i område G7 och N8 (ca 0,4 ha) och omvänt, att vissa delar utpekade som bostadsmark planläggs som park eller natur (ca 0,1 ha).

Översiktsplanen ger en schematisk bild av föreslagen markanvändning.

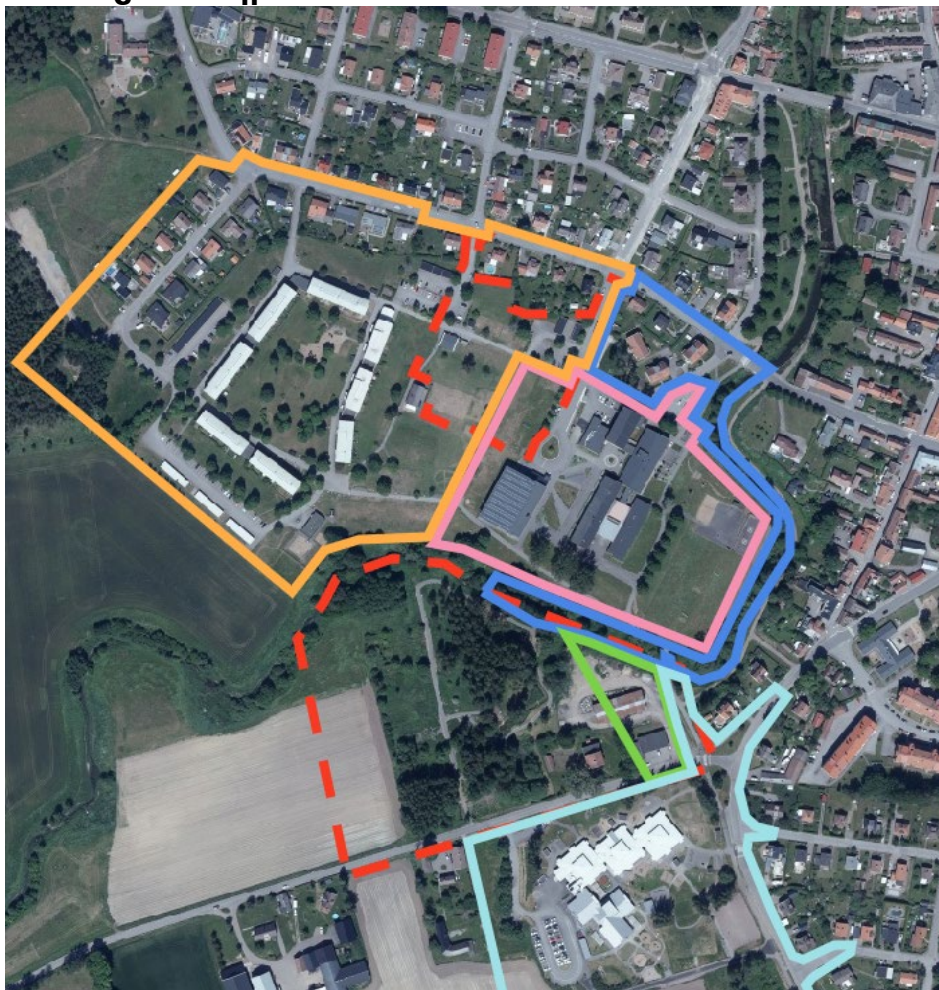
Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att detaljplanen inte ska anses avvika från den fördjupade översiktsplanen, då översiktsplanens intentioner uppfylls i planförslaget.

Detaljplan i tätort för Fällinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling



Figur 2. Kvartersmarkens gränser i förhållande till den fördjupade översiktsplanen.

Befintliga detaljplaner



Figur 3. Gällande detaljplaner i området markerade med heldragna linjer. Aktuellt planområde i röd streckad linje.

Planområdet överlappar eller tangerar ett antal befintliga detaljplaner. De listas nedan.

Detaljplanens namn	Färgmarkering i kartan ovan	Innehåll i de delar som överlappas av aktuellt detaljplaneområde
<i>Detaljplan för kv Trojenborg m.fl. (1991)</i>	Gul	Bostäder i tre-fyra plan samt parkering. Lokalgata (Borggatan).
<i>Detaljplan för skola och idrottshall (2014)</i>	Rosa	Markparkering
<i>Trojenborgsområdet i Skänninge (1965)</i>	Blå	Vattenområde som får överbyggas

Skänninge –
Väderkvarnsbacken
(1954)

Grön

Väg

Bjälbotullsskolan i
Skänninge (1992)

Turkos

Gc-väg och park (över
Skenaån). Skola, idrott
och äldreboende (i
delen som tangeras
söder om Bjälbogatan).

Andra kommunala dokument och beslut

Under 2020 genomförde planenheten och exploateringsenheten en förstudie om lokaliseringen av Skänninges nästa småhusområde, i vilken de större utbyggnadsområden som pekats ut i den fördjupade översiktsplanen utvärderades.

Resultatet blev att området vid Vattenverkstan (den södra delen av aktuellt planområdet) bedömdes som bäst lämpat. Detta grundades på områdets läge med god närhet till service och rekreation, enkel trafikangöring och stor potential till kvalitet och trevlig stadsmiljö, vilket övervägde nedsidorna med kostnader för arkeologi och ianspråktagande av natur. Näst bäst lämpat bedömdes en förtätning vid Trojenborgsområdet vara. Även detta tack vare närhet till service och rekreation och dessutom mark som bedömdes som okomplicerad att bebygga utifrån arkeologi och annat, då tomten sedan tidigare varit bebyggd. Se mer under avsnittet 'Lokaliseringsutredning' nedan.



Mjölby kommun

Platser, FÖP Skänninge

B3: Trojenborg ombyggnad

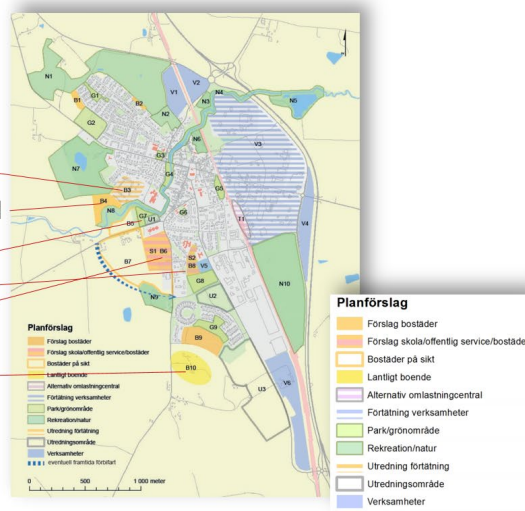
B4: Trojenbyggnad nybyggnad

G7, U1, B5: Vattenverksta'n

B8: Tivoliängen

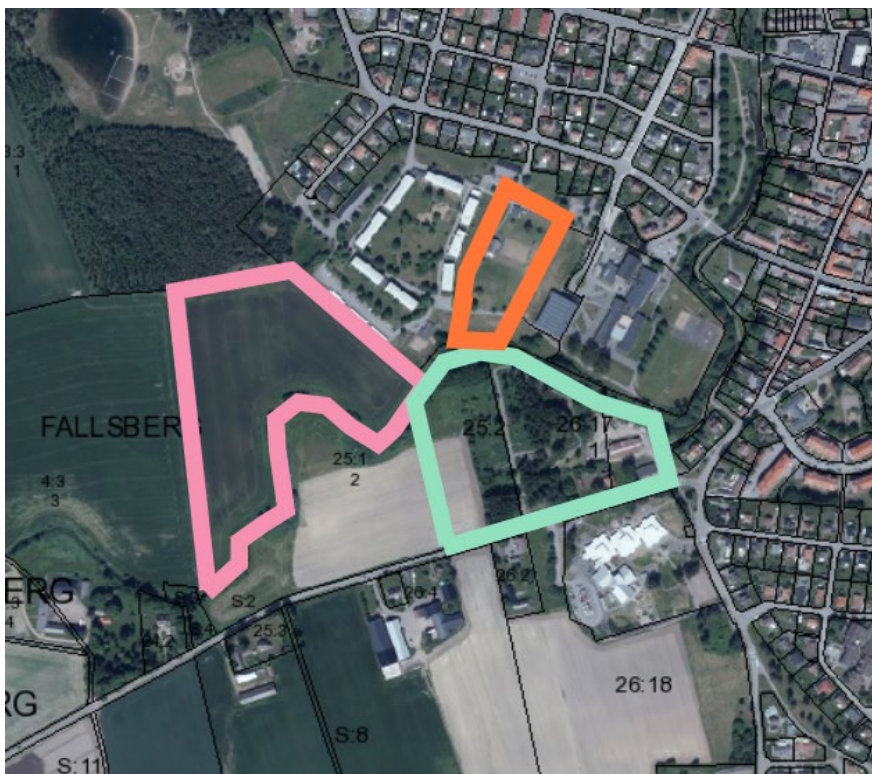
S1, B6: Bjälbotull

B10: Hattorp Syd



Figur 4. Bild på de utvärderade områdena i förstudien.

Den 10 november 2021 gav kommunstyrelsen byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella planområdet samt en ytterligare yta på Skänninge 3:3. Den 14 december 2021 gav byggnads- och räddningsnämnden byggnadskontoret i uppdrag att inleda arbetet med en ny detaljplan inom samma område.



Figur 5. Området som omfattades av planuppdraget från kommunstyrelsen och byggnads- och räddningsnämnden.

Sedan dess har den politiska inriktningen ändrats och delen av området i planuppdraget som låg på fältet norr om Skenaån (Skänninge 3:3, markerat med rosa ovan) har undantagits från planen.

Lokaliseringsutredning

I den fördjupade översiktsplanen för Skänninge från 2016 anges inriktningen för den fortsatta planeringen av orten, se bilden nedan. Utifrån översiktsplanen har en genomgång gjorts av de platser där nytt bostadsområde skulle kunna placeras.

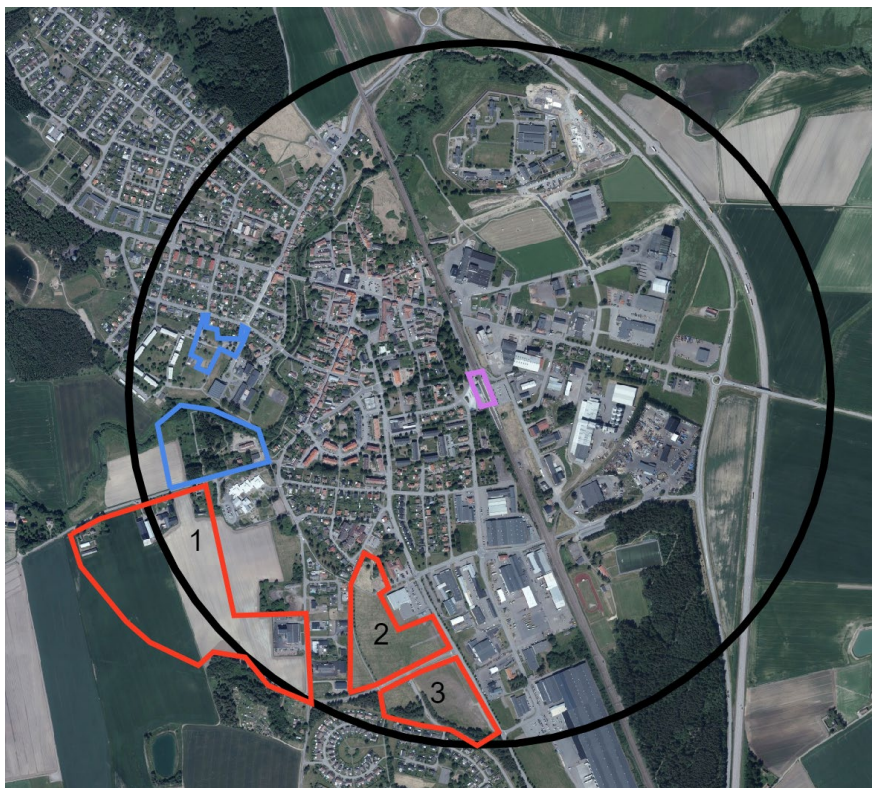


Figur 6. Plankarta för den fördjupade översiktsplanen för Skänninge, från 2016.

Område B1 och B2 har uteslutits på grund av sin storlek, områdena är mindre än en hektar vardera. Område U1, B3 och B5 ingår redan i planområdet. Område B4 och resterande del av B5 utesluts även då de omfattas av strandskydd och består av jordbruksmark.

Genomgången har också begränsats till att omfatta de områden som ligger högst en kilometer från tågstationen i Skänninge. Detta då en inriktning i den fördjupade översiktsplanen är att Skänninge ska formas efter närheten till kollektivtrafik. I realiteten innebär det att område B10 i översiktsplanen utesluts. Området är utpekad för lantligt boende och lämpar sig inte heller för tätare bebyggelse enligt översiktsplanen.

Avgränsningen ovan gör att tre möjliga områden bedöms vara jämförbara med planområdet. Se figur nedan för de tre områden som övervägts.



Figur 7. Alternativa lokaliseringar markerade med rött. Svart cirkel markerar avståndet 1 km från Skänninge station. Pendeltågsstation markerad med lila. Aktuell planområde markerat i blått.

Område 1 ligger sydväst om Bjälbotullskolan och utgörs av jordbruksmark. Öster om området är marken planlagd för skola, idrott och äldreboende. Området är del av stora sammanhängande jordbruksytor. I den fördjupade översiktsplanen anges att förtätning ska prioriteras före byggande på jordbruksmark. Miljöbalken ställer också krav på att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I detta fall bedöms det därför inte vara motiverat att bebygga område 1.

Område 2 pekas i den fördjupade översiktsplanen ut som område för skola och bostäder (område B8) i den norra delen och grönområde i den södra delen (område G8). Väster om området ligger ett mindre verksamhetsområde planlagt för industri och småindustri. Öster om ytan ligger en matvaruhall samt biltvätt. Området är redan idag planlagt för bostadsändamål och allmänt ändamål i en detaljplan från 1981, men har inte byggts ut.

I den norra delen av område B8 intill Skänninges vårdcentral finns uppgifter om fornlämning, då Skänninge galgbacke har legat på platsen. 2020 var detta område aktuellt för ett kommunalt LSS-boende. Platsen fick dock avfärdas på grund av de omfattande och kostsamma arkeologiska som skulle krävas för att

exploatera ytan. Om ytan med arkeologi borträknas återstår då cirka ett hektar som är utpekad för bostäder i översiktsplanen.

Grönområdet G8 syftar till att freda ytor för Skänninge marken, vilket är ett viktigt evenemang för Skänninge. I den fördjupade översiktsplanen anges som en riktlinje att Skänninges evenemang ska ges förutsättningar. Ytan består idag av gräsytor samt en gång- och cykelbana med trädrad.

Område 3 pekas i översiktsplanen ut som utredningsområde för bostäder. Ytan utgörs idag av gräsytor med begränsade rekreativvärden. På området finns en nedlagd deponi och andra förorenade områden som behöver saneras för att ytan ska kunna bebyggas med bostäder. Även detta område nyttjas dessutom för Skänninge marken.

Samlad bedömning

Av de övriga utvärderade områdena avförs alternativ 1 på grund av att det består av jordbruksmark samtidigt som det finns andra platser att bygga på. Planläggning skulle därför inte vara förenlig med miljöbalkens 3 kap 4 §. Område 2 avförs då det delvis består av en yta med omfattande arkeologiska lämningar och delvis är utpekad som ytor för Skänninge marken. Kvarvarande yta är cirka ett hektar stor och bedöms därför inte som jämförbar med planförslaget. Område 3 avförs på grund av den omfattande sanering som behövs för att exploatera området med bostäder. Det bedöms i nuläget inte vara samhällsekonomiskt hållbart. Sammantaget bedöms den föreslagna bebyggelsen alltså inte lämpa sig i något av de andra undersökta områdena.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden samt om miljö kvalitetsnormer.

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

Jordbruksmark

Området innefattar knappt ett hektar jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I detta fall bedömer kommunen att de bostäder som föreslås i planen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Skänninge är nästintill uteslutande omgivet av jordbruksmark, vilket gör det svårt att helt avstå från exploatering av jordbruksmark om Skänninge ska tillåtas att växa.

Genom att ta i anspråk det aktuella planområdet används ytor som inte utgörs av jordbruksmark, vilket gör att större områden med åkermark kan sparas. För att möjliggöra en större volym bostäder i området söder om Skenaån, så att projektet blir ekonomiskt hållbart, behövs dock remsan med jordbruksmark i väster. Ytan är dessutom utpekad för bostäder på sikt i gällande fördjupade översiktsplan från 2016.

Alternativa platser har studerats utifrån den fördjupade översiktsplanen. Se avsnittet 'Lokaliseringsutredning' ovan. Av de övriga utvärderade områdena

avförs alternativ 1 på grund av att det består uteslutande av jordbruksmark. Område 2 avförs då det delvis består av en yta med omfattande arkeologiska lämningar och delvis är utpekad som ytor för Skänninge marken. Kvarvarande yta är cirka ett hektar stor och bedöms därför inte som jämförbar med planförslaget. Område 3 avförs på grund av den omfattande sanering som behövs för att exploatera området med bostäder. Det bedöms i nuläget inte vara samhällsekonomiskt hållbart.

Sammantaget bedöms miljöbalkens 3 kap. 4 § bedöms därför vara uppfyllt.

Vattenförsörjning

I miljöbalkens 3 kap. 8 § står att mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för vattenförsörjning så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Skänninges gamla vattenverk, den byggnad som här kallas Vattenverkstan, finns inom planområdet. VA-avdelningen har en pågående utredning av huruvida området ska nyttjas för nödvatten eller reservvatten. Ett sådant beslut kräver anpassning av detaljplanen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger nära riksintresset för kulturmiljö som utgörs av Skänninges äldre stadskärna.

Motiveringen av riksintresset är områdets småstadsmiljö och kommunikationsmiljö, som återspeglar en under tidig- och högmedeltid politisk och religiöst betydelsefull stad, samt den förindustriella utvecklingen av levnadsförhållanden och relationen mellan stad och landsbygd.

Uttrycken för riksintresset innefattar:

”Det oregelbundna medeltida gatunätet, med infartsleder, och tillskott av den raka genomfartsgatan Vadstenagatan/Linköpingsgatan under 1600-talet. De under medeltid och nyare tid etablerade gatunamnen. Den stora medeltida Vårfrukyrkan och lämningar efter kloster, kyrkor och hospital i stadsområdets ytterområden. Gaturummens och torgens karaktär med sluten bebyggelse och mot stadens utkanter friliggande hus. Spår och lämningar efter den medeltida staden. Småskalig träbebyggelse från 1700- och 1800-talen, rådhuset från 1770-talet och stadshotellet från 1880. Den direkta övergången i det öppna odlingslandskapet, stadens siluett och anblicken från det omgivande slättlandskapet, resterna efter stadsjorden 'Klostergärdet'.”

Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och har som mål att skapa ett modernt tillägg till kulturmiljön, genom att ta fasta på karaktärsdragen hos Skänninges täta trästadskaraktär. Det är även angivet som en del av planens syfte. Gällande stadens siluett och anblicken från det kringliggande odlingslandskapet planeras ingen högre bebyggelse. Inom området finns idag ett område med uppvuxna träd som är högre än planerad bebyggelse. Påverkan på Skänninges stadssiluett bedöms därför bli begränsad.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för påverkansområde och stoppområde för höga objekt kring Malmens flottflygplats samt påverkansområde kring Karlsborgs övningsflygplats. Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på riksintressena.

5 kap. Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning

Planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna påverkas negativt. Buller och dagvattenföroreningar ska dock utredas i större detalj inför granskningen av planförslaget för att säkerställa detta.

Upphävande av strandskydd

Förutsättning för genomförande av planförslaget är att strandskyddet upphävs för den del av planområdet som ligger söder om Skenaån. Det gäller den kvartersmark som planläggs för bostadsbebyggelse och de trafikytor som hör till den (B och T), men också den mark som planläggs som allmän plats för gata, huvudgata och vägreservat (GATA, GATA₁ och T₁). Den mark som planläggs som naturmark och parkmark bibehåller strandskydd liksom kommunägt vattenområde (W).

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen medför att allemansrättslig tillgång till strandområden tryggas och förbättras genom att marken närmast vattnet planläggs som allmän naturmark med bibehållet strandskydd. I området närmast Skenaån tillgängliggörs också ytorna vid vattnet genom att en ny promenadstig kopplar ihop befintlig promenadväg längs ån och vid bäcken.

I den naturvärdesinventering som gjorts för området bedömdes inga hinder finnas för upphävandet av strandskydd som föreslås i planen. Skyddsavståndet som hålls bedömdes vara tillräckligt för att undvika negativ påverkan på Skenaåns vattenmiljö. Påverkan på djurlivet, främst fågellivet, bedöms bli ringa till obetydligt då området redan idag är tätortsnära med störningar från lantbruksmaskiner och närboende. Se mer i avsnittet Naturmiljö.

En stor del befintlig naturmark med uppvuxna träd bevaras och kring bäcken. För att delvis ersätta värdet av de träd som tas ned för att rymma ny bebyggelse kommer bland annat nya träd att planteras, högstubbar bevaras i den mån det går och död ved läggs i faunadepå. Planerade kompensationsåtgärder presenteras i sin helhet i avsnittet Naturmiljö. Nyanlagda bostadstomter tillför också nya grönytor till området.

Befintliga förutsättningar

Planområdet utgörs till ca 5,2 hektar av strandskyddat område. Av det strandskyddade området föreslås ca 3,4 hektar upphävas för att rymma cirka 40 nya tomter för bostäder samt tillhörande gator. Av det området i sin tur, utgörs delar av mark som idag inte är tillgänglig för allmänheten eller redan är ianspråktagen. Det gäller för Bjälbogatan, instängslad tomt för kommunförråd samt odlad mark (totalt ca 1,8 hektar).

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet

För att dispens från strandskyddet ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Det skäl som här kan åberopas är det femte av de sex skälen: Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett

angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För motivering hänvisas till avsnittet 'Loklaiseringsutredning' ovan.

Samlad bedömning

Planförslaget är utarbetat för att uppfylla syftet med strandskyddet. Det befintliga grönområdet intill bäcken och Skenaån förstärks genom att grönområdet blir lättare att angöra, promenadstråk utökas och nya funktioner adderas till naturmiljön. I resultatet av naturvärdesinventeringen som gjorts bedömdes inga hinder finnas för upphävandet av strandskydd som föreslås i planen. Skyddsavståndet som hålls bedömdes vara tillräckligt för att undvika negativ påverkan på Skenaåns vattenmiljö. Cirka hälften av den yta där strandskyddet föreslås upphävas är dessutom redan idag ianspråktagen av verksamheter som inte är förenliga med strandskyddets syfte.

Av de övriga utvärderade områdena avförs alternativ 1 på grund av att det består av jordbruksmark samtidigt som det finns andra platser att bygga på. Planläggning skulle därför inte vara förenlig med miljöbalkens 3 kap 4 §. Område 2 avförs då det delvis består av en yta med omfattande arkeologiska lämningar och delvis är utpekad som ytor för Skänninge marken. Kvarvarande yta är cirka ett hektar stor och bedöms därför inte som jämförbar med planförslaget. Område 3 avförs på grund av den omfattande sanering som behövs för att exploatera området med bostäder. Det bedöms i nuläget inte vara samhällsekonomiskt hållbart.

Sammantaget bedöms den föreslagna bebyggelsen alltså inte lämpa sig i något av de andra undersökta områdena. Strandskyddet bedöms därför kunna upphävas i det aktuella planområdet.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns i söder bebyggelse i form av kommunens förråd i öster och det intilliggande gamla Vattenverket, Vattenverkstan. Kommunförrådet består av ett garage med tillhörande personalutrymmen samt en större lagerbyggnad. Byggnaden Vattenverkstan är från omkring år 1950 och utformad med tegelfasad och sadeltak med röda takpannor. Byggnaden hyser idag ingen verksamhet, utan hyrs ut som förråd. Mitt emot finns Bjälbotullskolan.

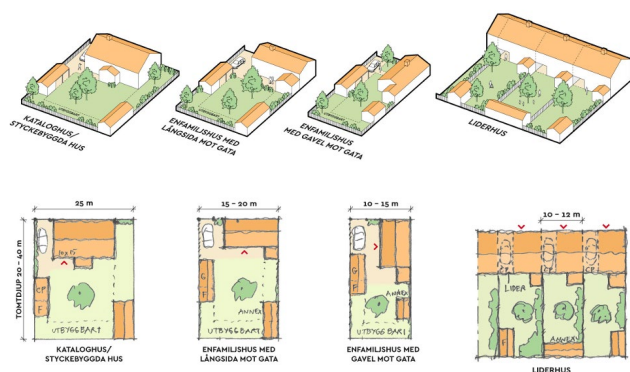


I norr består bebyggelsen inom planområdet endast av en förrådsbyggnad samt två garagelängor. Intill i väster finns Trojenborgs flerfamiljshus från 1960-talet. Inom planområdet har tidigare ett ytterligare sådant hus stått, men det är numera rivet. Byggnaderna är i tre våningar med putsad ljusgul fasad och flacka sadeltak. Precis intill planerad bebyggelse finns den så kallade Röda stugan som är en samlingslokal. Öster om området finns Trojenborgsskolan. Skolan är byggd 1964 och har enligt byggnadsinventering från 2007 högt kulturhistoriskt värde genom sin ursprungliga karaktär och välbevarade detaljer. Intill skolan finns även Birger Jarls-hallen. Norr om planområdet tar ett villaområde vid. Området består av villor i en-två plan, troligen från 1930-40-talet. Alla villorna utom en har putsade fasader i ljusa färger och valmade tak med röda takpannor.



Ny bebyggelse

Planförslaget medger bebyggelse i form av villor och grupphusbebyggelse, dvs kedjehus, parhus och radhus. Grupphusbebyggelsen placeras längs de mindre lokalgatorna i den södra delen av planområdet samt i norr vid Trojenborg. Byggnaderna placeras innanför en smal remsa med förgårdsmark, nästintill i liv med gatan, och skapar där ett tätt gaturum med byggnader i 1,5-2,5 plan. Byggnaderna inom kvarteren byggs ihop med staket eller plank, vilket ytterligare bidrar till ett väldefinierat gaturum. Genom att placera bebyggelsen tätt mot gatan skapas också utrymme för trädgårdar bakom husen. Här är det även möjligt att bygga utstickande delar av byggnaderna i ett plan. På så sätt skapas en innergård skyddad från grannfastigheterna. I bilden nedan visas exempel på disponering av olika tomtstorlekar.



Figur 8. Exempel på disponering av tomter. Källa: Byggnadskultur, 2018.

Villorna placeras längs med den nya huvudgatan samt Bjälbogatan och sprängs på vissa ställen in i den tätare bebyggelsen för att skapa variation och utnyttja tomter som på grund av sin form inte lämpar sig för tätare bebyggelse. Vissa av

villatomterna nås med så kallade skaft från gata för att minimera antalet in- och utfarter från huvudgatan.

Vattenverkstan föreslås säljas till en privat byggherre och omvandlas till en eller flera bostäder. Inom användningen B, bostäder ryms också andra mindre verksamheter, såsom ateljé, kontor eller liknande. Sådana verksamheter kan särskilt bli aktuella i Vattenverkstan. Omgivningspåverkan ska dock inte vara större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. En antikvarisk utredning har tagits fram inför samråd. Ett grundläggande skydd med varsamhetsbestämmelser bedöms vara motiverat. Se mer under 'Kulturmiljö och arkeologi'.

Kommunförrådet föreslås flyttas till annan plats i Skänninge. En separat detaljplan kommer att tas fram för den nya platsen.

En yta vid Trojenborgsskolan som idag är planlagd för endast parkering, föreslås planläggas med användningen S, skola. Detta för att skapa flexibilitet för kommunen att eventuellt kunna använda ytan för skoländamål i framtiden. Ytan är inte fullständigt utredd vad gäller arkeologi, geoteknik, markmiljö och gestaltning. Utredningar kompletteras under planens granskningskede.

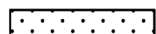
Planbestämmelser om bebyggelsens användning, placering och omfattning

B Bostäder i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor.

P Parkeringsyta med plats för carports/garage.

T Trafikyta i vändzoner. Syftet är att de boende ska kunna nyttja dessa för exempelvis cykelförråd, avfallshus eller parkering.

S Skola. Syftet är att öka flexibiliteten på skoltomten jämfört med befintlig detaljplan, där ytan är planlagd för parkering. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter för att motsvara gällande detaljplan, där skoltomten generellt har högsta byggnadshöjd om 8 meter.



Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Prickmarken har olika syften på olika platser i planen, exempelvis att hindra bebyggelse i områden mot Skenaån med risk för instabilitet, reglera förgårdsmark framför byggnaderna eller att hålla respektavstånd mot befintlig bebyggelse.

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,5 meter. Tak ska utformas som sadeltak med minsta takvinkel om 30 grader.

Syftet är att möjliggöra byggnader i 1,5 till 2,5 plan (dvs. två plan med inredd vind). Takvinkeln är satt för att skapa en karaktär i linje med de äldre delarna av Skänninge. Flacka tak är där ovanliga.

Syftet är att rymma bebyggelse i 1,5-2,5 våningar samt att plocka upp karaktären hos Skänninges äldre delar där taken till övervägande del är utformade med sadeltak.

- h_2 Högsta nockhöjd är 4,0 meter. Syftet är att tillåta delar av huvudbyggnaden i ett plan. På så sätt hålls de stora volymerna närmast gatan och bakgårdarna ges bättre solförhållanden.
- h_3 Högsta nockhöjd är 10,0 meter. Syftet är att reglera höjd för skolbyggnad. Höjden motsvarar ungefär höjder på befintliga skolbyggnader intill.
- f_1 Grupphusbebyggelse. Med grupphus avses radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus med likartad utformning. Skaft till tomter med friliggande hus får finnas.
- Där både beteckning f_1 och f_2 finns, är både grupphusbebyggelse och friliggande bostäder tillåtna.
- f_2 Friliggande bostäder.
- f_3 I befintlig byggnad, "Vattenverkstan", får flera bostäder anordnas. Bestämmelser om utformning, utförande och högsta nockhöjd på huvudbyggnad gäller inte här.
- Syftet är att möjliggöra att byggnaden omvandlas till lägenheter. Det är även tillåtet att anordna endast en bostad i huset.
- e_3 Största byggnadsarea är 440 m² inom användningsområdet. Syftet är att rymma parkeringsplatser i carport eller garage till nytta för bostäderna intill
- k_1 Följande värdebärande karaktärsdrag hos byggnaden ska bibehållas för att värna dess kulturhistoriska värden.
- Byggnadens huvudsakliga volymförhållande, med en större och dominerande byggnadskropp i söder.
 - Brant sadeltak med rött lertegel samt murad skorsten.
 - Fasadtegel i olika nyanser av rött, med skrovlig sandad yta.
 - Tegelfasad murad i munkförband, d.v.s. med två löpstenar (långsidor) varvat med en koppsten (kortsida).
 - Murpelare (lisener) i tegel på norra byggnadskroppen.

- Snickerier målade med vit linoljefärg.
- Ospröjsade fönster i trä.
- Sidodörr med smal karosseripanel, laserad i brunt.

Minsta fastighetsstorlek är 150 m²

Syftet är att reglera att inte för små fastigheter styckas av men trots det tillåta relativt små radhusfastigheter om 150 kvadratmeter för att ge möjlighet att skapa mindre bostäder med tillgång till en egen mindre trädgård.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad, uthus och teknikbyggnader är 4,0 meter och minsta takvinkel 22 grader.

Syftet är att reglera omfattningen av komplementbebyggelsen.

För grupphusbebyggelse ska huvudbyggnad placeras i förgårdslinje. Garage/carport ska placeras med infarten minst 6 m från GATA/T1-område.

Syftet är att ge ett väl avgränsat och gaturum med en känsla av rumslighet och täthet. På de ställen där gatan och förgårdsmarken är bågformad ska huvudbyggnad placeras i tangenten till förgårdsmarken, så att någon del av byggnaden placeras på förgårdslinjen.

Inom förgårdsmarken kan trappsteg eller ramp till entré ordnas. Med fördel kan ytan i övrigt utformas med kullersten, grus eller plantering. Växter med rotsystem som riskerar att skada byggnaden bör dock undvikas.

För friliggande bostäder ska huvudbyggnad placeras max 3,0 meter från GATA eller T₁-område samt parallellt med GATA. Garage/carport ska placeras med infarten minst 6 m från GATA/T1-område. Undantag gäller för tomter som ligger indragna från GATA eller T₁-område.

Syftet är att få en enhetlig placering av huvudbyggnader som ger plats för en planteringsyta och mindre uteplats mot gatan, samtidigt som den skyddade friytan bakom huvudbyggnaden hålls rymlig.

Skärmtak får kraga ut över prickad mark

Syftet är främst att tillåta skärmtak över entréer där fasaden står i förgårdsgräns.

För fastigheter med en area på 150-300 kvm är största totala byggnadsarea 40 procent av fastighetsarean.

Syftet med bestämmelse om utnyttjandegrad är att fastigheterna ska disponeras på ett lämpligt sätt i förhållande till sin yta. För radhus-

<i>För fastigheter med en area på 301-500 kvm är största totala byggnadsarea 35 procent av fastighetsarean.</i>	och kedjehustomter tillåts en högre andel bebyggd yta då byggnaderna kan sammanbyggas och att sammanhållen, funktionell friyta där bedöms kunna uppnås trots hög utnyttjandegrad.
<i>För fastigheter med en area på 501 kvm eller mer är största totala byggnadsarea 25 procent av fastighetsarean.</i>	
<i>Huvudbyggnad ska uppföras i mer än en våning</i>	Syftet med bestämmelsen är att skapa en tät karaktär med resliga byggnader. Det är också ett sätt att hushålla med marken och främja större sammanhållen grönyta inom fastigheterna.

Utformning och gestaltning

Ett syfte med detaljplanen är att förstärka Skänninges stadsbild genom att bygga vidare på karaktärsdrag från bebyggelsen i det gamla Skänninge. Detta görs delvis med hjälp av reglering av bebyggelsens placering och omfattning, men också med en rad bestämmelser om bebyggelsens utformning.

Sektionsindelning

För att bryta ner långa byggnadskroppar i en mindre monoton och mer mänsklig skala regleras att sammanbyggda bostadshus ska sektionindelade så att varje bostad uppfattas som en enhet. Detta kan göras på olika sätt, exempelvis genom förskjutning av byggnadsvolymer, varierande kulör, varierande material eller panelutformning, varierande byggnadshöjd eller gavelställda sadeltak. Bestämmelsen bedöms främst bli aktuell för radhusbebyggelse. Parhus omfattas inte av bestämmelsen.

Detaljplan i tätort för Fällinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling



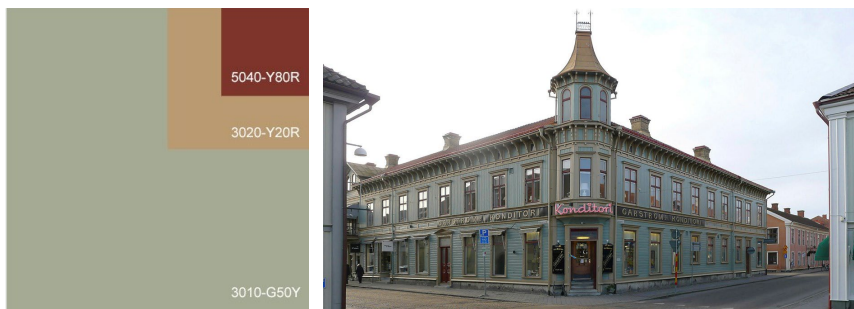
Figur 9. Exempel på lämpliga sektionsindelningar av radhusbyggnader. Källor: Växjö kommun, Ekblad bostad, Veidekke, Bonava.

Fasadmaterial och -kulör

För att harmonisera med äldre delar av Skänninge föreslås fasader utformas i träpanel eller puts. Fasader ska färgsättas med ljusa, milda kulörer såsom järnoxidgul, ockra, zinkgrönt och grön umbra. Fasader i falu rödfärg är också lämpligt. Obrutet vitt är inte lämpligt på hel fasad. Fönster kan med fördel färgsättas i mörkare nyanser av samma kulörer eller andra kulörer, t ex. engelskt rött. Särskilt fönsterbågar och spröjs kan med fördel ges mörkare nyanser.



Figur 10. Exempel på fasader från det gamla Skänninge.



Figur 11. Exempel på lämplig färgsättning med fasad i zinkgrönt, knutbrädor, dörr- och fönsterfoder i en blandning av guldockra och grön umbra, samt fönsterbågar, spröjs och dörrar i engelskt rött. Källa: Slöjd och byggnadsvård.

Genom att använda en stor, men begränsad palett, blir färgsättningen sammanhållen men varierad. Samma kulör bör inte finnas på fler än två huvudbyggnader i rad.

Utformning av tak

Tak ska enligt planbestämmelse utföras som sadeltak med minst 30 graders taklutning och med röda tegelpannor alternativt falsad plåt i rött, gråsvart eller zinkplåt. För montering av solceller och solfångare på gråsvarta tak gäller följande:

- Solceller ska integreras i takmaterialet

Eller:

- Solcellspaneler utformas som en tydlig teknisk anläggning/ tydligt tillägg till takkonstruktionen. Det innebär i normalfallet.
 - Endast en begränsad del av takfallet täcks med paneler.
 - Distans hålls till takfot, taknock samt gavlar. Om takmaterialet består av takpannor bör mer än en panna vara synlig runt om solcellspanelerna
- För ett harmoniskt utseende på tak med solcellspaneler utformas anläggningarna
 - Med sammanhållna rektangulära ytor, dvs. anläggningar utan hål runt skorstenar, ventilationshuvar eller liknande eller där enstaka paneler förlänger någon eller flera av raderna med panelement.
 - Om takfallet bryts av en frontespis eller större utskjutande byggnadsdelar kan även panelytor som följer utbyggnadernas takfall prövas om de utformas spegelsymmetriskt.
 - Om takfallet bryts upp av skorstenar, fast monterade stegar eller liknande kan mer än en yta av paneler per takfall prövas.
 - Så att alla panelement har samma riktning på respektive takfall.
- Solcellspaneler utan synliga ramar påverkar normalt byggnadernas utseende mindre än paneler med. Därför förordas paneler utan synliga ramar där så är möjligt.

Särskilda riktlinjer för solcellspaneler på mörka tak

Solcellspaneler är normalt sett svarta eller mörka. Det gör att intrycket av panelerna är mer nedtonat i förhållande till själva taket än när de monteras på ljusa tak än på ett mörkt tak. Betydelsen av att anläggningarna utformas som rektangulära ytor och med sammanhållen riktning kvarstår. Det samma gäller att panelerna har samma riktning på takfallet. Mot mörka eller svarta tak utan skorstenar, stegar eller liknande, kan det ge ett propert intryck om hela takfallet täcks med paneler. I de fall helt svarta paneler monteras för att fylla ett helt takfall kan en riktningsändring på panelerna vara acceptabel om det leder till att takfallet fylls ut helt.

Planbestämmelser om utformning och gestaltning

Tak ska vara av tegelröda takpannor alternativt falsad plåt i rött, gråsvart eller zinkplåt. Komplementbyggnader kan även ha gröna tak, exempelvis sedumtak. Om solpaneler ska anordnas ska de utformas integrerat i takmaterialet eller följa kommunens riktlinjer för prövning av solcellspaneler och solfångare.

Syftet är att skapa en viss enhetlighet och att takmaterialen ska harmonisera med de takmaterial som finns i Skänninges befintliga bebyggelse. Syftet med bestämmelse om solpaneler är att möjliggöra för solpaneler även på röda tak, men samtidigt säkerställa att dessa anordnas på ett välordnat sätt.

Sammanbyggda bostadshus ska sektionsindelas så att varje bostad uppfattas som en enhet

Syftet är att bryta ner långa byggnadskroppar i en mindre monoton och mer mänsklig skala. Detta kan göras på olika sätt, exempelvis genom förskjutning av byggnadsvolymer, varierande kulör, material eller byggnadshöjd, gavelställda sadeltak. Bestämmelsen bedöms främst bli aktuell för radhusbebyggelse. Parhus omfattas inte av bestämmelsen.

Entréer ska vändas mot GATA eller T₁-område om inte annat anges på plankartan. Undantag gäller för tomter som ligger indragna från GATA eller T₁-område.

Syftet är att skapa enhetlighet och en känsla av ett levande och befolkat gaturum.

Fasader ska utformas i stående locklistträpanel, liggande träpanel eller puts och följa planbeskrivningens riktlinjer gällande kulör.

Syftet är att knyta an till fasadmaterial och kulörer i det äldre Skänninge. Om liggande panel används kan fasaden med fördel delas upp i sektioner med varierande stående och liggande panel. Putsade fasader med grövre struktur kan med fördel ges dörr- och fönsteromfattningar och knutar med slätputs.

För friliggande bostäder ska staket eller häck anordnas mot gatan. Staket ska

Syftet är att ge ett väl avgränsat gaturum med en känsla av

utformas i trä med en höjd på 70 cm. För gruppbebyggelse där byggnader inte är sammanbyggda i förgårdslinje gäller att hus i samma kvarter ska sammanbindas i förgårdslinje. Detta ska göras med plank med portar alternativt staket med grindar mot gatan. Dessa ska utformas i trä och följa planbeskrivningens riktlinjer gällande kulör

rumslighet och täthet. Inom ett avstånd på fem meter från gatuhörn och korsningar får inga staket eller plank högre än 70 cm finnas av trafiksäkerhetsskäl.

Tillgänglighet

Planområdet är utformat med ett tydligt gatunät där entréerna vänds mot gatorna. Det bör underlätta orienterbarheten. Området är relativt flackt, vilket bör underlätta tillgängligheten till entréerna. Förgårdsmarkens bredd har anpassats för att göra det möjligt att vända med rullstol framför entrén. Bostäderna kommer att få sina parkeringar vid eller i nära anslutning till bostaden, vilket ökar områdets tillgänglighet.

Omfattning av lovplikten

Några särskilt skyddsvärda träd finns vid Vattenverkstan. För att planbestämmelse om att de ska bevaras ska kunna följas upp, utökas marklovplikten så att marklov krävs för trädfällning i det området.

I den del av planområdet som idag utgörs av jordbruksmark har en förorening av AMPA hittats, en nedbrytningsprodukt från växtskyddsmedel. AMPA bryts ned med tiden. Men för att säkerställa att marken är lämplig ska förnyad provtagning göras efter att marken slutat brukas för jordbruk. Om AMPA fortfarande finns i förhöjd halt ska föroreningen tas bort.

a2	Marklov krävs även för trädfällning. Fällt träd ska ersättas genom återplantering inom fastigheten. Syftet är att eventuell fällning av de större träd som finns på platsen ska kunna följas upp och ersättas om de behöver tas ned på grund av att de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, se bestämmelse n4. Fällt träd ska ersättas med ädellövträd.
a4	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening kan konstateras avhjälpt.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

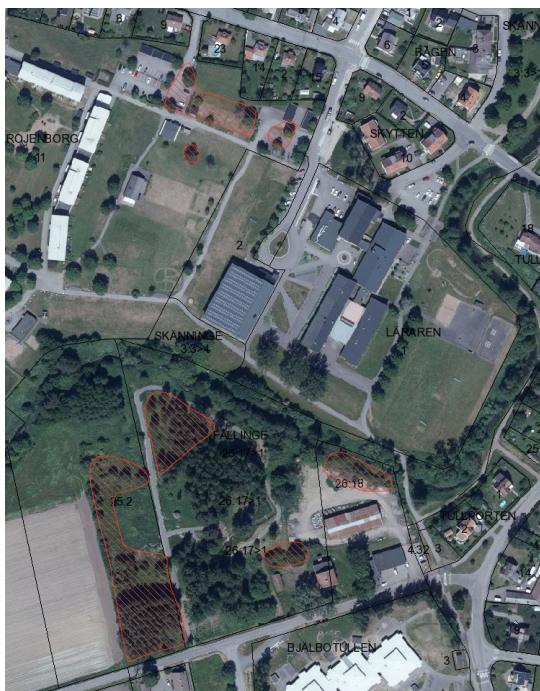
Planområdet hyser flera naturmiljöer och flera ytor som redan används för rekreation och lek. Ett mål med planen är att bidra till rekreativvärdena i Skänninge genom att förstärka dessa värden.



Figur 12. Naturlek vid bäcken uppe t.v., Skenaån uppe t.h. Längst ned gräsyta vid Trojenborg.

Genom planområdets södra del rinner Skenaån och en meandrande bäck med fördämning som mynnar i ån. I centrala Skänninge finns redan en promenadstig utefter ån. Den föreslås förlängas genom planområdet. Vid bäcken finns idag ett lummigt grönområdet med en promenadslinga, enklare lekredskap och ett vindskydd med grillplats.

Promenadstig, lekredskap och vindskyddet med grillplats behålls i planförslaget, men promenadslingan dras om i den norra delen för att rymma bostäderna. Vidare tas en del träd ned för att rymma bostäderna i norr samt närmast Bjälbogatan. Träden som planeras ta ner är generellt ganska unga och inkluderar många björkar, en större sälg och en stor lind som hamnar för nära tomter och byggnation, samt ett antal träd längs Skenaån som hamnar för nära föreslagen ny gångväg.



Figur 13. Områden där träd tas ned markerade med rött.

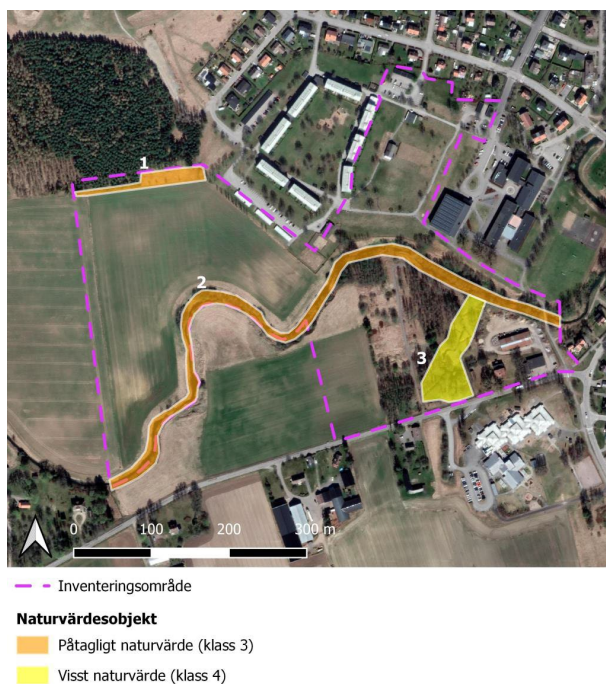
För att kompensera för den klimatnytta som träden gör och de biologiska värdena som går förlorade i form av biologisk mångfald och habitat kan man göra olika kompensatoriska åtgärder. Följande kompensationsåtgärder föreslås:

- Klimatnyttan som björkarna gör i det sydvästra hörnet av planen kompenseras genom plantering av nya träd, både i naturområdet/parkområdet och på andra sidan vid området intill Trojenborgsskolan. Antal träd och mer exakt placering planeras i samband med förprojektering i detaljplanens granskningskede.
- De björkar som tas ner i naturområdets norra del kompenseras genom
 - Att högstubbar görs av de björkar som behöver tas ner på allmän plats
 - Att veteraniseringsåtgärder görs på högstubbarna
- Träd intill Skenaån som tas ned för att rymma gångstig kompenseras genom
 - Plantering av nya träd längs ån men på bättre avstånd till gångstigen
- Sälgen i det sydvästra hörnet av planen kompenseras genom
 - Plantering av sälg
 - Plantering av andra träd eller buskar som blommar tidigt
 - Veden från sälgen läggs i en faunadepå i naturområdet/parkområdet
- Den stora linden i närheten av gamla Vattenverkstan kompenseras genom
 - Att veden från trädet bevaras i området genom att lägga den i en faunadepå
 - Att veteraniseringsåtgärder görs i naturområdet/parkområdet
 - Att fågelholkar sätts upp, förslagsvis genom att skolornas elever involveras att bygga och måla fågelholkar

- Eventuella livsmiljöer för fladdermöss kompenseras genom att fladdermusholkar sätts upp.

Den norra delen av planområdet utgörs till stor del av en öppen gräsyta med några enstaka träd. Denna yta kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Gräsytan är dock totalt sett större än planområdet i denna del, och öppna ytor kommer fortsatt att finnas. Det gäller också pulkabacken, som ligger utanför planområdets gräns. Parkeringsplatsen samt Ringvägen mot idrottshallen i denna del av planområdet kantas av träd, vilka bildar biotopskyddade alléer. Kvartersmarken kring träden regleras med prickmark för att skydda dessa. För att ta ned träd i allén krävs dispens från länsstyrelsen.

En naturvärdesinventering har genomförts av området. Den pekar ut två naturvärdesobjekt inom planområdet; Skenaån med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och området vid bäcken med naturvärdesklass 4 (påtagligt naturvärde). Ytan för dessa båda objekt planläggs som natur och kommer inte att bebyggas.



Figur 14. Identifierade naturvärdesobjekt. Källa: Enviroplaning, 2022.

I inventeringsresultatet bedömdes inga hinder finnas för upphävandet av strandskydd som föreslås i planen. Skyddsavståndet som hålls bedömdes vara tillräckligt för att undvika negativ påverkan på Skenaåns vattenmiljö. Påverkan på djurlivet, främst fågellivet, bedöms bli ringa till obetydligt då området redan idag är tätortsnära med störningar från lantbruksmaskiner och närboende. Utformning av planförslaget rekommenderades dock ske i samspråk med sakkunnig ekolog så att risken för störningar kan minimeras. Samrådsförslaget har tagits fram i samarbete med kommunekolog.

Inga hinder bedömdes heller finnas för gångvägen längs Skenaån. Inga särskilda naturvärden finns där gångvägen planeras och den bedömdes heller inte medföra sådan störning att fåglar och andra arter nämnvärt påverkas. Som

försiktighetsåtgärd bör dock eventuell belysning minimeras och anpassas för att i största mån eliminera påverkan av ljusföroreningar på djur och natur. Några träd kommer behöva tas ned för att rymma gångstigen. Värdet av dessa kompenseras genom åtgärder enligt punktlistan ovan.

Området för vägreservat, T₁, innebär att huvudgatan i framtiden skulle kunna förlängas över Skenaån. I naturvärdesinventeringen bedömdes att föreslagen placering av ny vägbro inte medför negativ påverkan på vare sig vegetation eller å, annat än högst lokalt. I dagsläget hyser slänterna ner mot ån en trivial flora med åkertistel, brännässla, bredbladiga gräs och kanadensiskt gullris. Ett eventuellt skyddsvärt fågelliv kan komma att störas av den kommande biltrafiken, men då liknande habitat finns i området och utmed ån så anses påverkan bli obetydlig till ringa. Utformningen av bron bör dock göras så att vattnet kan rinna fritt under bron och att ett vandringshinder inte skapas, för att undvika negativa effekter för vattenlevande organismers möjlighet att röra sig i vattendraget.

Utefter Skenaån hittades i inventeringen kanadensiskt gullris som är en invasiv art. Inför exploateringen behöver även en plan upprättas för hur förekomsten av invasiva växter, primärt kanadensiskt gullris, ska hanteras och vilka säkerhetsåtgärder som behöver vidtas vid exempelvis grävarbeten för att undvika vidare spridning inom som utanför planområdet.

En ask hittades vid parkeringsplatsen vid Trojenborg. Ask är en rödlistad art. Kommunen gör bedömningen att asken redan idag är hämmad av att den växer omgiven av asfalt. Asken hamnar på föreslagen kvartersmark, men får inget skydd i planen, utan kommer istället att kompenseras genom att annat ädellövträd planteras på allmän plats. Två särskilt skyddsvärda träd hittades inom området i form av två jätteträd (popplar) vid Vattenverkstan. Dessa skyddas med planbestämmelser.

Planbestämmelser om natur, park och rekreation

NATUR	Grönområden längs med Skenaån och vid bäcken. Byggs ut med ytterligare grusad gångstig längs ån som kopplas ihop med befintligt stråk längs med ån i öster.
PARK	Parkområde vid bäcken där en ny lekplats anläggs för närlek.
W	Vattenområde för Skenaån.
n4	Träd grövre än en meter i diameter i brösthöjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Kvartersmarken närmare trädet än två meter utanför kronans dropplinje får inte förses med byggnad, schaktas, hårdgöras eller användas för parkering eller upplag. Under byggskedet ska ytan upp till två meter utanför kronans dropplinje skyddas. Vid åtgärder närmare trädet än två meter utanför kronans dropplinje eller avverkning av träd krävs anmälan om samråd hos länsstyrelsen.

Syftet med bestämmelsen är att skydda de tre stora popplar som finns vid Vattenverkstan. Två av dessa klassas som jätteträd och är således särskilt skyddsvärda träd.

<i>a₂</i>	Marklov krävs även för trädfällning. Fällt träd ska ersättas genom återplantering inom fastigheten. Syftet är att eventuell fällning av de större träd som finns på platsen ska kunna följas upp och ersättas om de behöver tas ned på grund av att de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, se bestämmelse n ₄ .
<i>Strandskyddet är upphävt.</i>	Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd. Detta upphävs.
<i>Dagvattenfördröjning</i>	Fördröjningsyta för dagvatten
<i>gång₁</i>	Gångstig
<i>lek₁</i>	Lekplats
<i>Stödmurar får upprättas som högst 50 cm meter över markens medelnivå. Avståndet mellan stödmurar ska vara minst 1,0 meter. Stödmurar av betong ska utföras med relief som liknar natursten.</i>	Syftet är att förhindra alltför höga stödmurar som ger ett alltför dominant intryck. Om större höjder än 50 cm behöver tas upp kan marken terrasseras med flera stödmurar med minst 1,0 meters avstånd emellan. Utrymmet mellan stödmurar kan med fördel användas för plantering.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av planområdet (Tyréns, 2023a). Undersökningsområdet är relativt flackt med en viss lutning från norr ned mot söder. Skenaån ligger dock betydligt lägre än omgivande mark, och marken sluttar med branta slänter närmast ån. Jordlagerföljden skiljer sig framförallt mellan den norra sidan gentemot den södra sidan av Skenaån.

Jordlagerföljden för den norra sidan generaliseras enligt följande:

Överst i jordlagerföljden förekommer fyllning av mulljord, lera och sand som ställvis är grusig. Fyllning har påträffats ned till ca 0,5-1,5 m under markytan. Under fyllningen förekommer ställvis ett lager av grusig, sandig lera ned till ca 1-1,5 m under markytan. I undersökningspunkten närmast Skenaån har det under fyllningen påträffats ett lager av silt ned till ca 3 m under markytan. Vidare fortsätter grusig sand innan morän påträffas från ca 1,5-3 m djup. Det kan konstateras att det förekommer fyllning inom ytan som inte kan uteslutas att fyllningen är från tidigare bebyggelse. Dock har inga distinkta stopp tytt på att eventuella byggnadsrester, såsom delar av grund eller väggar, lämnats kvar (Tyréns, 2023a).

För södra halvan av området som planläggs för skola finns en geoteknisk undersökning från 2012 (WSP). De geotekniska förutsättningarna beskrivs där som följande: I norra delen av området på västra sidan om Ringgatan utgörs marken överst av ett 0,4 m lager sandig, lerig mull. Under det följer 1,0 m fyllning där de översta 0,6 m utgörs av sandig lera och följande 0,4 m av stenmjöl. Grundvattennivån är lågt belägen och ska ej påverka grundläggningen. Innan grundläggning kan ske behöver förekommande ytligare mullhaltiga jordlager samt lösare lerlager schaktas bort. Därefter kan grundläggning ske på sand med hög relativ fasthet, på plattor eller sulor, på nivåer kring ca +95.

Jordlagerföljden för den södra sidan av Skenaån generaliseras enligt Följande (Tyréns, 2023a):

Överst i jordlagerföljden förekommer en humushaltig lera ned till ca 0,5 m under markytan. Fyllning har påträffats överst i jordlagerföljden för samtliga undersökningspunkter utförda i områdets östra del ned till ett varierande djup mellan ca 0,5-3 m under markytan. Vidare fortsätter en skiktad jordlagerföljd av silt och lera ned till ca 1-6 m under markytan. Lerlagren är som mäktigast i områdets östra del där mäktigheten är 2 m. Under leran och silten fortsätter fastare lagrad friktionsjord.

Grundvattennivån låg vid utredningstillfället cirka 2-3 m under marknivån på södra sidan om Skenaån och ca 1,5 m under marknivån på den norra sidan.

Stabiliteten har vid slänterna mot Skenaån har studerats. För att uppfylla krav på stabilitet vid last motsvarande 3 meters uppfyllnad (60 kPa) behöver ett skyddsavstånd hållas till släntkrön. Detta regleras med prickmark i planen.

De brantaste partierna längst med Skenaån, framförallt på den norra sidan av Skenaån, rekommenderas vidare att man bevarar den växtlighet som förekommer som har en naturligt skyddande funktion mot erosion. Ska området närmst Skenaån användas för tex gångbanor eller dylikt rekommenderas det vidare att de brantaste slänterna flackas ut eller förses med erosionsskydd. Precis norr om befintligt område för kommunförråd planeras ny gångstig anläggas och ett antal träd tas ned för att rymma den. I vidare planering är det viktigt att det undersöks om erosionsskydd eller annan åtgärd behövs i samband med det.

Risk för erosion kan i övrigt inte helt uteslutas, men bedöms inte ha någon avgörande påverkan för framtida bebyggelse.

Efter utförd undersökning uppvisar mätresultatet att marken inom undersökningsområdet kan klassas som normalradonmark och att den södra delen i området, vid undersökningspunkt 22T109R, kan klassas som lågradonmark. Kompletterande markradonmätning rekommenderas att utföras i samband med framtida byggnation inom varje delområde/byggnation för att verifiera radonklass. Bostäder som uppförs inom ett område med normalradonmark rekommenderas utföras som radonskyddade.

Rekommendationer för grundläggning

I den norra delen av planområdet bedöms grundläggning kunna utföras med plattgrundläggning för byggnadsstorlek upp till fyra våningsplan. I den södra delen av planområdet bedöms grundläggning kunna utföras med

plattgrundläggning för byggnadsstorlek upp till tre våningar. För den östra delen av området, där mäktigare lera förekommer vilket ökar sättningsstorleken, kan enplanshus sannolikt uppföras med platta på mark. För högre byggnader kan pågrundläggning krävas. I samrådsförslaget regleras bebyggelsen i denna del fortsatt till mer än ett plan. Nya geotekniska utredningar ska göras inför planens granskningskede för att säkerställa att bebyggelse i två våningar är ekonomiskt rimlig.

Det ska observeras att en högre höjdsättning i området kan begränsa byggnadshöjder eftersom byggnad tillsammans med markuppfyllnad ger en total markbelastning på marken. Skulle exempelvis marknivån i den sydvästra delen av planen höjas med 0,5 m från befintliga markförhållanden begränsas byggnadsstorleken till två våningsplan. Höjdsättning studeras i förprojekteringen av planen efter samrådet.

När placering, höjdsättning och typ av byggnation är fastställd rekommenderas att objektspecifik undersökning utföras för varje byggnadsverk för att avgöra kring slutlig grundläggning.

I den norra och sydöstra delen av planområdet förekommer fyllningsjord. Eftersom fyllningens exakta innehåll och packningsinformation saknas klassas befintlig fyllning som okontrollerad där dess hållfasthetsegenskaper ej går att säkerställa. Under ny byggnation rekommenderas därför att befintlig fyllning schaktas ur och ersätts och packas med ny kontrollerad fyllning enligt AMA Anläggning.

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet ligger nära riksintresset för kulturmiljö som utgörs av Skänninges äldre stadskärna. Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och har som mål att skapa ett modernt tillägg till kulturmiljön, genom att ta fasta på karaktärsdragen hos Skänninges täta trästadskaraktär. Det är även angivet som en del av planens syfte.



Figur 15. Planområde samt område för riksintresset för kulturmiljö.

En antikvarisk utredning har gjorts för byggnaden som kallas Vattenverkstan, Skänninges gamla vattenverk. Byggnaden är uppförd cirka 1948-1950 och är i tidstypisk folkhemsstil. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde såsom en tidstypisk representant för 1940- och 1950-talets folkhemsarkitektur, vilken kännetecknades av att med små medel och materialomsorg skapa trivsamma men funktionella bebyggelsemiljöer. Detta återspeglar sig ibland annat i tegeltäckt sadeltak, sandat tegel i munkförband, murpelare (lisener) samt dörr med karosseripanel. Trots sin sparsmakade utformning och tidigare funktionella roll som reningsverk bidrar således byggnaden till trivseln i närområdet samt att illustrera 40-talets arkitekturideal och Skänninges modernisering och utvidgning under denna tid. Ett grundläggande detaljplaneskydd med varsamhetsbestämmelse, k_1 , bedöms därmed vara motiverat (Östergötlands museum, 2023).



Figur 16. Vattenverkstan (Östergötlands museum, 2023).

k_1

Följande värdebärande karaktärsdrag hos byggnaden ska bibehållas för att värna dess kulturhistoriska värden.

- Byggnadens huvudsakliga volymförhållande, med en större och dominerande byggnadskropp i söder.
- Brant sadeltak med rött lertegel samt murad skorsten.
- Fasadtegel i olika nyanser av rött, med skrovlig sandad yta.
- Tegelfasad murad i munkförband, d.v.s. med två löpstenar (långsidor) varvat med en koppsten (kortsida).
- Murpelare (lisener) i tegel på norra byggnadskroppen.
- Snickerier målade med vit linoljefärg.
- Ospröjsade fönster i trä.
- Sidodörr med smal karosseripanel, laserad i brunt.

Arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts i området. Vid utredningen lokaliserades fyra utredningsobjekt om sammanlagt ca 2,3 ha som möjliga lägen för fornlämningar dolda under mark utifrån läget i terrängen och fornlämningsbilden i området. Av dessa berörs objekt 2 och 3 av bebyggelse och objekt 4 möjligen av anläggning av gångstig. Dessa ska utredas vidare. Närheten till Skenaån samt förekomst av lämningar från järnåldern under stadens kulturlager i t ex närliggande Follingegatan innebär att området kan ha varit attraktivt för bosättning under förhistorisk tid. Strax utanför planområdet finns två resta stenar, sannolikt en rest av en domarring. Vid de resta stenarnas närhet kan det finnas ytterligare gravar ej synliga ovan mark.

Objekt 2-4 motiveras som lämpliga lägen för eventuella förhistoriska boplatslämningar i anslutning till vattendrag. Även agrara lämningar från flera tidsperioder kan förväntas.



Figur 17. Föreslagna utredningsobjekt.

Offentlig och social service

Planområdet innefattar ingen offentlig eller kommersiell service, men ligger nära serviceutbud. Snittavstånden anges nedan (fågelvägen).

- Förskola: 300 m
- Låg- och mellanstadieskola: 300 m
- Högstadieskola: 150 m
- Dagligvaruhandel: 850 m
- Vårdcentral: 750 m
- Tåg-/busstation: 800 m

Just nu utreds strukturen för skolan i Skänninge. Planlagd tomt med en yta om drygt 4 hektar finns söder om Bjälbotullskolan. Det finns också en pågående diskussion om nybyggnation vid Trojenborgsskolan. Det kan påverka planförslaget inför granskning och kan medföra att planområdet utökas med skoländamål på ytterligare yta.

Sociala aspekter

Skänninge har få naturområden som är tillgängliga för vistelse, varför bevarandet av befintlig naturpark och tillskott av lekplats är viktigt för att erbjuda mötesplats i närområdet.

Inga bostäder finns inom området, men vid Trojenborg finns flerfamiljshus med en större mängd hyresbostäder. Intill området finns också två skolor och en fritidsgård. Området är således relativt befolkat, åtminstone i den norra delen vid Trojenborg. Vid Trojenborg finns också en pulkabacke som är välanvänd vintertid. Bebyggelsen hamnar nära backen, men friyta lämnas söder därom. Naturområdet vid bäcken vid Vattenverkstan används också av skolorna i undervisningen.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

I dialog med barn och fritidspedagog på fritidsgården framkom att området vid bäcken upplevts som otrygg. Detta har dock förbättrats på senare år, troligen i samband med att promenadslingan fått belysning. I och med utbyggnad av planen kommer området vid bäcken att bli mer befolkat vilket ökar tryggheten. Detta har särskilt stor betydelse för kvinnor, unga och äldre. I naturvärdesinventeringen rekommenderades att belysning anpassas för att inte påverka djurlivet för mycket. Avvägning mellan trygghetsaspekten och ekologin behöver beaktas noggrant i den fortsatta planeringen, så att området inte upplevs som för mörkt och otryggt.

I och med det stora beståndet av hyresbostäder vid Trojenborg kan ett tillskott av bostadsrätter eller äganderätter göra att området blir mer socioekonomisk balanserat. Planen reglerar inte ägandeform för bostäderna, men möjliggör bostads- och äganderätter.

Barnperspektivet

Både pulkabacken vid Trojenborg och naturområdet vid bäcken vid Vattenverkstan är platser som används av barn. Vid pulkabacken vid Trojenborg tillkommer bebyggelse intill pulkabacken. Bedömningen är dock att friytan som finns söder om backen är tillräcklig. I den nya bebyggelsen regleras att en lekplats ska anläggas på kvartersmark. Syftet är tillskapa närlek för barnen i området.

Bäcken besöks ibland av skolorna, framför allt med de yngre barnen som ett inslag i undervisningen och som utflyktsmål. Platsen är dock idag inte fullt tillgänglig för fotgängare och cyklister, särskilt inte små barn, då det inte finns någon gång- och cykelbana längs med Bjälbogatan, vilken är den enda vägen in i området. I planen föreslås en gång- och cykelväg anläggas utmed gatan, med en passage i höjd med en av naturområdets entréer. Området kommer också kunna nås från öster i och med förlängd promenadstig längs med Skenaån. Den upplevda tryggheten i parken har också goda chanser att öka när området bebyggs och blir mer befolkat. Vidare planeras en ny lekplats i området. I och med planförslaget minskar naturområdet något i yta, men ytorna som tas i anspråk bedöms inte användas särskilt mycket idag. Totalt sett bedöms planförslaget ha positiv effekt på området, med ökad tillgänglighet, trygghet och ny lekplats.

Bebyggelsen i förslaget placeras nära gatan. Det är därför viktigt att se till att gatumiljön utformas på ett sätt som dämpar hastigheten.

Planbestämmelser om lek

lek₁ Lekplats

n₅ En sammanhängande yta för lek om minst 100 kvadratmeter och en bredd om minst 6 meter ska anordnas i något av de tre egenskapsområdena.

Syftet är att skapa en mötesplats för närlek i den norra delen av planområdet. Lekytan kan utformas på olika sätt, men bör ha en bredd på 6 meter för att kunna rymma en lekyta med kvalitet.

Barndialog

Inom ramen för planarbetet har en barnworkshop genomförts med barn på fritidsgården på Trojenborgsskolan. Sex barn mellan åtta och tio år deltog.

Syftet med workshopen var dels att se vilka miljöer som barnen tycker om att vistas i och hur deras omgivning ser ut, dels att bilda oss en uppfattning om vilka platser som barnen känner sig otrygga på samt få en uppfattning om vad som upplevs som tryggt ur ett barns perspektiv, och dels att få en inblick i vad barnen vill ha i sin närmiljö.

Under workshopen framkom det att barnen värderar stora eller åtminstone funktionella trädgårdar eller angränsande parkmark. Dessa platser är viktiga lekmiljöer. I planförslaget föreslås relativt små tomter, men detta bedöms kunna kompenseras med god tillgång till allmän plats för lek.

Barnen värderar högt att ha kompisar boende nära, i samma stadsdel. Avståndet till exempelvis Hattorp är påtagligt för barn i lågstadieåldern, vilket pekar på fördelen med att bygga en relativt tät och rund stad. De viktigaste platserna för alla barnen är där de träffar sina kompisar - på skolan, på fritidsgården och andra mötesplatser.

När det gäller planområdet berättade barnen att de använder pulkabacken på vintern och ibland besöker naturområdet vid bäcken med skolan. De besöker dock inte det området själva på fritiden.

Gator och trafik

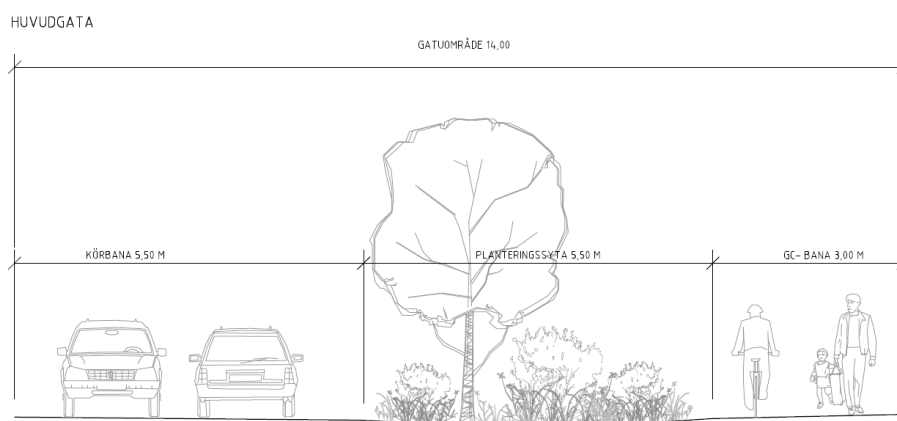
Gatunät och biltrafik

I dagsläget angörs den södra delen av planområdet via Bjälbogatan där infarter finns till kommunförrådet och Vattenverkstan, samt en passage för gående in i naturområdet. Gång- och cykelbana finns inte längs med Bjälbogatan.

Hastigheten på den delen av vägen som passerar genom planområdet är 40 km/h. Hastighetssänkningen är placerad ungefär vid gränsen för planområdet mot väster. Sänkningen bör när planen byggs ut flyttas längre västerut.

Trafikverket är väghållare på Bjälbogatan. Kommunen föreslår att kommunen tar över väghållaransvaret på delen av vägen som ligger i anslutning till planområdet, från planområdesgräns och österut.

I planen föreslås den södra delen angöras via en huvudgata från Bjälbogatan. Huvudgatan får en sektion på 14 meter med plats för gång- och cykelbana, trädplantering och körbana. Trädplanteringen ger förutom en trevlig gatumiljö, även ett visst vindsydd mot slätten väster.



Figur 18. Sektion för huvudgata.

Den norra delen av planområdet angörs idag från Ringgatan samt från en förlängning av Ture Långs väg (vilken idag inte är kommunal gata). Samma angöringsvägar föreslås användas även i planförslaget. Men gatorna bilds ihop med varandra i en u-form och blir kommunal gata.

Lokalgatorna föreslås få en sektion på omkring sex meter. Det är viktigt att lokalgatorna utformas så att hastigheterna hålls låga.

Planbestämmelser om gatunät och biltrafik

GATA Mindre gata för angöring till bostäder. 6 meter bred. Plats för körbana och gång- och cykel i blandtrafik.

GATA₁ Huvudgata. 14 meter bred. Plats för gång- och cykelbana, trädplantering och körbana. Angör området från Bjälbogatan

och kan i framtiden förlängas för att angöra område B4 och B5 i översiktsplanen om kommunen väljer att bygga ut dessa.

- VÄG₁** Befintlig infartsväg till Skänninge, Bjälbogatan. Vägen utökas med gång- och cykelbana och en ny passage i höjd med bäcken.
- T₁** Vägreservat. Syftar till att möjliggöra förlängning av huvudgatan via en bro till andra sidan där det finns utpekad mark för bostäder i översiktsplanen.
- ⊥ ○ · ○ † Utfartsförbud. Syftet är att förhindra eller minimera utfarter mot VÄG₁, GATA₁ och T₁, då dessa dimensioneras för större trafikmängder. Även vid korsningar och förbjuds utfart av säkerhetsskäl. Utfart är alltid förbjuden mot NATUR.

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- och cykelbana finns idag längs Bjälbogatan, vilket gör att den södra delen av planområdet är relativt otillgänglig för fotgängare. I naturområdet vid bäcken finns dock en gångstig för promenader.

I planen föreslås att gång- och cykelbana byggs ut längs Bjälbogatan. Längst i väster placeras den på den norra sidan av gatan och ansluter på så sätt till den nya huvudgatan. En passage ordnas i höjd med befintlig grusväg som leder in i naturområdet, och gång- och cykelbanan fortsätter därefter på den södra sidan av Bjälbogatan och ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid Bjälbotullskolan i öster. Utbyggnad av gång- och cykelbana förutsätter att diket längs Bjälbogatan kulverteras eller flyttas något söderut och eventuellt att några av träden längs med skolgårdens yttre kant tas ned. Eventuella nedtagna träd ska ersättas med nya träd på skolgården.

Den södra delen kommer också vara tillgänglig för fotgängare via den förlängning av gångstigen längs med Skenaån som föreslås.

I den norra delen av planen vid Trojenborg finns gångbana både på Ringgatan och på förlängningen av Ture Långs väg. Inne i området finns dessutom flera asfalterade gångvägar. Delvis kommer dessa att göras om och bli en del av lokalgatan. Separat gång- och cykelväg planläggs mellan skolan och flerfamiljshuset för att säkerställa att en god koppling behålls när området bebyggs.

Planbestämmelser om gång- och cykeltrafik

gc-väg Gång- och cykelväg längs Bjälbogatan och ny huvudgata, samt i norr med syfte att behålla en gen koppling mellan Trojenborgsskolan och befintligt flerfamiljshusområde.

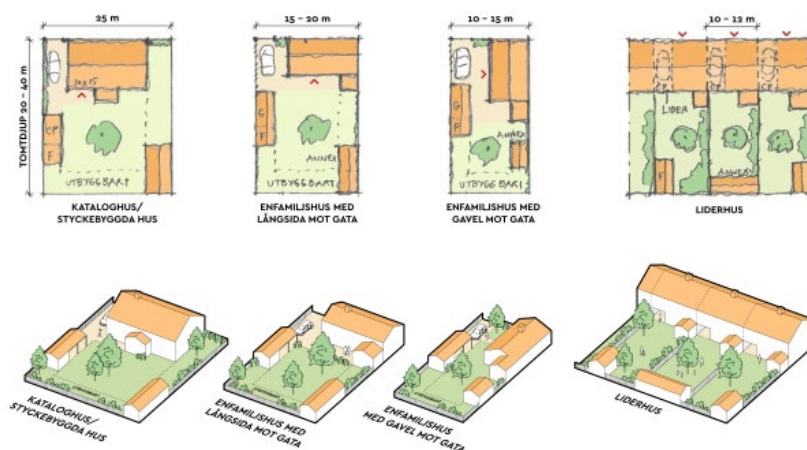
Kollektivtrafik

Det är i snitt ca 800 meter till Skänninge station från planområdet. Stationen trafikeras av Östgötapendeln mot Mjölby samt Linköping-Norrköping samt av buss 661 mot Vadstena. Pendeltåget trafikeras med halvtimmestrafik på vardagar. Busslinjen har halvtimmes- till timmestrafik på vardagar.

Parkering och angöring

Parkering kan lösas på de egna fastigheterna eller samordnas till gemensam parkeringsplats mellan flera bostäder. På T-ytorna i vändplanen kan enstaka parkeringsplatser anordnas. Gästparkering får ske på lokalgatorna.

Parkering på egen fastighet för kedjehus kan lösas på olika sätt. Exempelvis kan parkeringsplats anordnas i portik under huset, som i ett av exemplen nedan.



Figur 19. Exempel på disponering av tomter inklusive parkeringsplats. Källa: Brunberg & Forshed.

Vid Trojenborg planläggs en yta för P, parkering, med syfte att rymma parkering. Byggrätt för att bygga 440 kvadratmeter carports eller garage ges, vilket motsvarar ca 22 parkeringsplatser.

Planbestämmelser om parkering

e3

Största byggnadsarea är 440 m² inom användningsområdet. Syftet är att rymma parkeringsplatser i carport eller garage till nytta för bostäderna intill

För friliggande bostäder ska staket eller häck anordnas mot gatan. Staket ska utformas i trä med en

Syftet är att ge ett väl avgränsat och gaturum med en känsla av rumslighet och täthet. Inom ett avstånd på fem meter

höjd på 70 cm. För gruppheusbebyggelse där byggnader inte är sammanbyggda i förgårdslinje gäller att hus i samma kvarter ska sammanbindas i förgårdslinje. Detta ska göras med plank med portar alternativt staket med grindar mot gatan. Dessa ska utformas i trä och följa planbeskrivningens riktlinjer gällande kulör

från gatuhörn och korsningar får inga staket eller plank högre än 70 cm finnas av trafiksäkerhetsskäl.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken Behovsbedömning. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Förorenad mark

Markmiljöundersökning har påbörjats i området. I provtagningsplanen omfattas även området för det gamla vattenverket. De fyllnadsmassor som beskrivs under 'Mark och geoteknik' omfattas av provtagningen.

I första omgången provtagning hittades i grundvattnet i provpunkt vid kommunförrådet en förhöjd halt av arsenik, 36 µg/l, vilket motsvarar ca 3,5 gånger gränsvärdet för 'Mycket hög halt' enligt SGU:s bedömningsgrunder. För att utreda detta vidare skickades samlingsprover från fler djupnivåer in till laboratorium för att undersöka om den höga halten kunde förklaras av en lokal jordförorening. Ingen sådan kunde hittas men en förorening av kvicksilver upptäcktes istället, på en halt av ungefär fyra gånger Naturvårdsverkets gränsvärde för känslig markanvändning. Halten arsenik låg vid förnyad provtagning på 6,1 µg/l, vilket är strax över gränsvärdet för hög halt enligt SGU.

I en punkt i Trojenborgsområdet i norr påträffades en förhöjd halt av PAH-H i jord (fyllningsmassor) på 1,7 mg/kg. Halten överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), som är 1 mg/kg. I samma punkt påträffades en förhöjd halt av arsenik i jord på 16 mg/kg. Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM är 10 mg/kg.

Dessa två föroreningar ska utredas ytterligare och avgränsas samt tas bort innan exploatering.

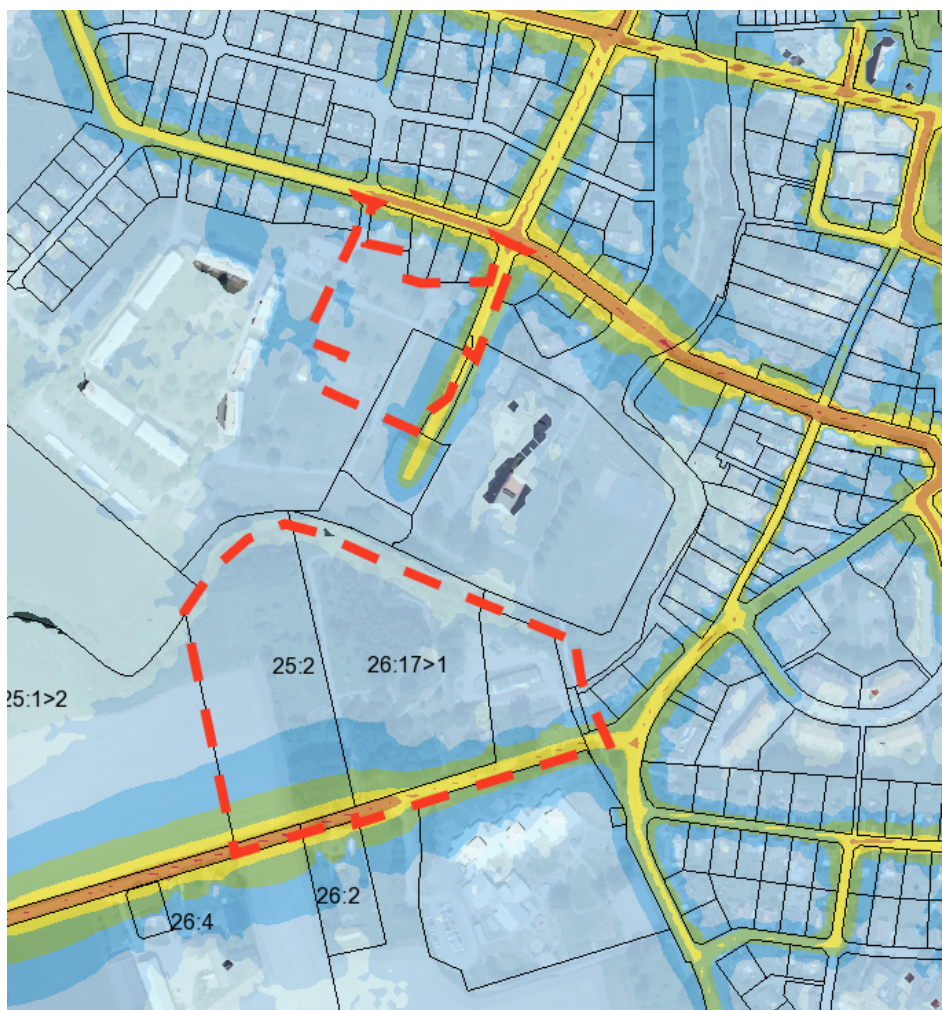


På jordbruksmarken längs i väster i planområdet påträffades en förhöjd halt av AMPA (0,057 mg/kg), vilket är en nedbrytningsprodukt till glyfosat som används som bekämpningsmedel. Halterna bör undersökas på nytt efter att marken tagits ur bruk, men bedöms inte utgöra någon stor risk, då AMPA bryts ned med tiden. En planbestämmelse, a₄, villkorar startbesked i det aktuella området med att föroreningen ska vara avhjälpt.

I en punkt vid pulkabacken påträffades en halt av kobolt i jord som låg precis på riktvärdet för KM, 15 mg/kg. Punkten ligger dock utanför planområdet.

Buller

Enligt den trafikbullerutredning som kommunen gjorde 2015 är största delen av planområdet inte särskilt bullerutsatt, utan har bullernivåer på 40-45 dBA. De mest bullerutsatta tillkommande bostäderna är de som ligger i planområdets sydvästra del precis mot Bjälbogatan. Där uppgår nivåerna till 50-55 dBA, vilket dock ligger under riktvärdet i trafikbullerförordningen samt den fördjupade översiktsplanen för Skänninge.



Figur 20. Trafikbullernivåer enligt kommunens utredning från 2015.

Bullerutredningen visar att hastigheten på Bjälbovägen spelar stor roll för bullret i områdets sydvästra del. Hastighetssänkningen bör flyttas västerut så att hastigheten sänks väster om den planerade huvudgatan.

Inför granskningen av planen ska också effekterna av den tillkommande trafiken som planen ger upphov till utredas. Även risk för industribuller från fläktar och maskiner vid den gård som är belägen söder om planområdet ska utredas. Då området idag inte är särskilt bullerutsatt bedöms dessa utredningar kunna vänta till planens granskningskede.

Klimatanpassning

Inom planområdet finns goda möjligheter till omhändertagande av dagvatten då fördröjning till viss del redan finns i form av bäcken och fördämningen, och ytterligare fördröjning kan ordnas. Avledningen av dagvatten bedöms inte vara ett problem mer än lokalt, då Skenaån finns inom området. Dagvattenavrinning och fördröjning ska utredas inför granskning.

Naturområdet vid bäcken är en miljö med mycket växtlighet som fungerar temperatursänkande vid hög värme. I och med planförslaget kommer en del träd och annan vegetation att försvinna, vilket är negativt ur

klimateanpassningssynpunkt. Kompensation kommer att ske till viss del i form av återplantering.

Risken för ras och erosion bedöms som liten enligt utförd geoteknisk utredning om föreslaget skyddsavstånd mellan bebyggelsen och Skenaån hålls. Där gångstig ska anläggas längs Skenaån behöver det undersökas om slänten ska flackas ut eller förses med erosionsskydd. Risken för erosion bedöms i övrigt inte ha någon avgörande påverkan på framtida bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna va-ledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet, vilket kommer att anslutas till dessa. Inför granskning kommer en förprojektering att göras. Där ska utredas i mer detalj hur ledningsnätet ska utformas och om spillvattenpumpstation behövs någonstans inom området.

Skännings gamla vattenverk, den byggnad som här kallas Vattenverkstan, finns inom planområdet. VA-avdelningen har en pågående utredning av huruvida området ska nyttjas för nödvatten eller reservvatten. Ett sådant beslut kräver anpassning av detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattnet avrinner mot Skenaån. I dagsläget rinner dagvatten från befintliga flerfamiljshusbebyggelsen vid Trojenborg ut i Skenaån norr om Trojenborgsskolan. Området lutar åt öster. Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till denna ledning.

I den södra delen av planområdet lutar större delen av planområdet mot bäcken. Dagvattnet föreslås därför ledas dit för fördröjning och avrinning mot Skenaån. I den nordligaste delen närmast Skenaån finns ett låglänt område som skulle kunna användas som kompletterande fördröjningsyta. Ett släpp i bebyggelsen med ett u-område är inlagt i detaljplanen för avledning av dagvatten dit.

I kommande förprojektering ska dagvattenhanteringen utredas i större detalj.

Planbestämmelser om dagvattenhantering

Dagvattenfördröjning Fördröjningsyta för dagvatten

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, såsom el, vatten, avlopp, dagvatten och fiber.

Fjärrvärme, el och bredband

Fjärrvärme- och elledningar finns framdragna till Vattenverkstan och till flerfamiljshuset i Trojenborg. Den nya bebyggelsen kan anslutas till detta nät. Både Skanova och MSE har fiberledningar i anslutning till området, varifrån den nya bebyggelsen kan anslutas.

Transformatorstation föreslås placeras i anslutning till naturområdet i planens södra del. I samband med förprojekteringen utreds transformatorstationens

slutliga placering samt var eventuella u-områden för el, fjärrvärme och bredband behövs.

Avfall

Avfallshämtning sker inne i området vid fastigheterna. Avfallsinsamling kan med fördel samordnas mellan flera fastigheter, exempelvis i områdena i vändzonerna som är planlagda med trafikområde, T. Körbanan i vändplatserna ska i förprojekteringen dimensioneras efter de fordon som används för avfallshämtning. För skafttomter får sopkärl forslas ut till gatan vid hämtning av avfall. Med den föreslagna bredden på skaft om 4,5 meter bör personbil kunna passera trots att sopkärl ibland behöver vara stående intill gatan.

T Trafikyta i vändzoner. Syftet är att de boende ska kunna nyttja dessa för exempelvis cykelförråd, avfallshus eller parkering.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Ett antal avvägningar kring motstående intressen har gjorts hittills i planarbetet. Hör nedan redovisas de avvägningar som inte beskrivits i övriga delar av planbeskrivningen.

Exploatering av jordbruksmark

Kommunens inställning är att jordbruksmarken är en värdefull resurs och att exploatering av jordbruksmark ska begränsas. Planförslaget medför dock att cirka 0,9 hektar jordbruksmark tas i anspråk (att jämföra med planområdets totala utbredning som är cirka 6 hektar). Ytan tas i anspråk för att kunna möjliggöra för så pass många tomter att projektet ska bära sig ekonomiskt för kommunen. Området med jordbruksmark är också sedan tidigare utpekad i den fördjupade översiktsplanen och har ett strategiskt läge i centrala Skänninge. Det kan också nämnas att Skänninge är en ort som är i princip helt omgiven av jordbruksmark, och att en utveckling utan att ta i anspråk någon som helst jordbruksmark kraftigt skulle begränsa Skänninges möjlighet att växa. För utredning av alternativa lokaliseringalternativ hänvisas till den motivering av val av område som gjorts under avsnittet 'Lokaliseringsutredning'.

Den samlade bedömningen är att det i detta fall är lämpligt att ta i anspråk den lilla delen jordbruksmark.

Flytt av kommunförråd

Kommunen har ett idag ett fungerande kommunförråd inom planområdet. En utbyggnad enligt planförslaget kräver att förrådet flyttas till en ny plats. En sådan har hittats vid Skänninge IP intill järnvägen.

En flytt innebär kostnader på kort sikt, men en ny placering innebär en bättre hushållning med marken i Skänninge på lång sikt. Skänninge har idag ont om mark som inte utgörs av jordbruksmark för ny bebyggelse. Den centralt belägna marken som lämpar sig väl för bostäder bör därför tas tillvara för det ändamålet. Den nya platsen för kommunförrådet bedöms vara ett bra läge för kommunens fordon att utgå från, och innebär att buller- och riskstörd mark som idag är underutnyttjad kan tas tillvara. Kommunens kultur- och fritidsförvaltning bedömer att ytan kan avvaras från idrottsparken, då de funktioner som finns i parken idag ändå kan rymmas inom idrottsparken.

Fortsatt arbete

Underlag som behöver kompletteras med efter samrådet:

- Arkeologisk utredning etapp 2 (eventuell förundersökning och slutundersökning)
- Kompletterande markmiljöundersökning. Undersökning av befintlig byggnad Vattenverkstan.
- Antikvarisk utredning av Vattenverkstan
- Bullerutredning (trafikbuller och buller kopplat till jordbruksverksamhet vid närliggande gård)
- Utredning av dagvattenflöden och -föreningar
- Förprojektering av allmänna platser och höjdsättning av marken

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Samråd	Oktober 2023
Granskning	Våren 2024
Antagande	Hösten 2024
Laga kraft, tidigast	Hösten 2024
Start utbyggnad gator och allmänna anläggningar	Våren 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan berörda fastighetsägares godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Mjölby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Kvartersmark

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Nätbolagen och kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som anordnas inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kvartersmarken på kommunalt ägd mark som planläggs som radhus/kedjehus kommer att tilldelas byggherrar via markanvisning. Markanvisning kommer ske genom markanvisningstävling eller direktanvisning. Flera markanvisningar kan bli aktuella inom planområdet. Om det genomförs markanvisningstävlingar för visst markområde, kommer de byggherrar som i respektive tävling lämnar in bäst förslag tilldelas det aktuella markområdet. Markanvisningsavtal kommer därefter tecknas mellan kommunen och den aktuella byggherren.

Markanvisningsavtalen kommer reglera bl.a. byggherrens åtaganden i enlighet med kraven och byggherrens egna åtaganden i markanvisningstävlingen, tidplan för utbyggnad av allmänna platser respektive byggherrens tid att påbörja och färdigställa byggnation. Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med markanvisningsavtal blir att del av kvartersmarken kommer att övergå i en byggherres ägo efter att bygglov beviljats för byggnation och köpekontrakt att upprättas med byggherren.

Markanvisningsavtalen kommer följas av köpekontrakt i samband med beviljat bygglov och påbörjad byggnation.

Köpekontrakt

Villatomterna som planläggs inom planområdet kommer att erbjudas till personer i den kommunala tomtkön. Personerna kommer efter beviljat bygglov få teckna ett köpekontrakt med kommunen för den aktuella villatomten som de blivit tilldelade. Köpekontraktet kommer att förses med krav på uppförd byggnad för permanent bostad inom två år och krav på anslutning av fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheterna Fällinge 25:2, 26:17, 26:18 och Läraren 2 ägs av Mjölby kommun. Fastigheten Trojenborg 11 ägs av Bostadsbolaget i Mjölby AB. Fastigheten Skänninge 4:32 saknar lagfaren ägare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning

Planförslaget föranleder behov av olika fastighetsregleringar och avstyckningar. Den yta i detaljplan som planläggs som allmän plats mark kommer att fastighetsregleras till kommunens gatu-park fastighet, förslagsvis Skänninge 3:3. Den del inom planområdet som planläggs för radhus inom kvartersmark kommer att avstyckas till en eller flera fastigheter. Avstyckning kommer även ske för att skapa villatomter på kvartersmark. Kommunen har ansökt om äganderättsutredning gällande fastigheten Skänninge 4:32 hos Lantmäteriet. Kommunen och Bostadsbolaget i Mjölby AB är överens om att fastighetsreglering kommer att ske av den del av fastigheten Trojenborg 11 som planläggs. Ca 9300 m² av fastigheten Trojenborg 11 kommer överföras till kommunens fastighet Skänninge 3:3.

Kommunen kommer initiera och bekosta dessa fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunala byggnader och anläggningar

Inom kommunens fastighet Skänninge 26:17 finns en byggnad som består av den gamla Vattenverkstan. Byggnaden är uthyrd av Kommunen och nyttjas som förråd av hyresgästen. Kommunen avser att säga upp hyresavtalet för Vattenverkstan innan detaljplanen vinner laga kraft. Huruvida byggnaden ska bevaras eller inte får avgöras utifrån byggnadens skick och möjligheterna till dess framtida användning, vilket kommer utredas inom detaljplanarbetet. Det finns i dagsläget inget byggnadsminnesskydd för byggnaden, men den kan bedömas ha ett visst byggnadskulturellt värde. Vid vattenverkstadens byggnad finns ett vattenmagasin som tidigare används som vattentäkt för kommunen. Hur vattenmagasinet ska användas i framtiden kommer att utredas parallellt med planarbetet.

Kommunens fastighet Skänninge 26:18 inrymmer ett kommunalt förråd som nyttjas av gatu-park avdelningen. Kommunrådet kommer att flyttas från platsen. Ny lokalisering utreds i detaljplanarbetet. Huvudspåret är att ett nytt kommunförråd kommer att byggas vid idrottsplatsen och samlokaliseras med vissa anläggningar som behövs för verksamheter som nyttjar idrottsplatsen. Detta förutsätter dock att budgetanslag kan erhållas för nybyggnation. Ett alternativ är även att förrådet flyttas till en befintlig byggnad inom Skänninge tätort.

Bostadsbolagets byggnader och anläggningar

Parkeringsgaragen inom fastigheten Trojenborg 11 som planläggs med kvartersmark ägs av Bostadsbolaget i Mjölby AB och kommer att övergå till kommunens ägo i samband med att fastighetsreglering vinner laga kraft. Bostadsbolaget i Mjölby AB kommer att bygga carportar som ersättning för parkeringsgaragen inom den delen av fastigheten Trojenborg 11 som inte planläggs. Kommunen kommer att bekosta byggandet av carportar och kostnader förenade med bygglovet. Tvättstugan och förrådsbyggnaden som planläggs inom Trojenborg 11 kommer rivas. Bostadsbolaget kommer att

ombesörja byggnation av ny tvättstuga och förrådsbyggnad inom den del av Trojenborg 11 som inte planläggs.

Tredimensionell fastighetsbildning

Det bedöms inte bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet. Detaljplanen hindrar inte sådan fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetsövervakning

Parkeringsanläggningar och vissa gator som planläggs som kvartersmark med markreservat för GA kommer att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna kommer vara de fastigheter som behöver nyttja dessa anläggningar inom planområdet.

Kommunen kommer initiera och bekosta dessa fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut

Fastigheten Skytten 9 som angränsar till planområdet har ett officiälservitut för utfartsväg över fastigheten Trojenborg 11. Servitutet kommer att bli onyttigt, när vägen planläggs som allmän platsmark. Kommunen avser att ansöka om att servitutet ska upphöra till Lantmäteriet och bekosta kostnaden för fastighetsbildning.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerade u-områden. Ledningsrätt med nr 0584-01/21.1 för telekabel till förmån för Telia AB inom planområdet kommer att kvarstå, om Telia önskar. Telia kan komma att ansöka om upphörande av ledningsrätten, om den inte längre behövs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom kommunal mark kommer kostnaderna för planarbete, utredningar och utbyggnad av allmänna platser, fastighetsbildning m.m. ingå i den köpeskillning som respektive byggherre får erlægga vid tillträdet.

Exploatörens investeringar

Gemensamhetsanläggningar

Utbyggnaden av de gemensamhetsanläggningar som blir aktuella i planområdet, t.ex. parkeringsanläggningar och gator, kommer bekostas av Kommunen såvida dessa inte bildas inom markområdet som överläts till byggherre. Gemenhetsanläggning som bildas inom ett område som förvärvats av en byggherre kommer att bekostas av byggherren.

Ledningsåtgärder

De ledningsflyttningar som blir nödvändiga till följd av utbyggnaden kommer bekostas av exploateringen.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxor.

Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning

Vad är en undersökning? Vad är betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning*, för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 2017: 955) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Slutsats och ställningstagande

Planförslaget bedöms ha en viss negativ påverkan på naturvärden. Den samlade bedömningen är dock att med föreslagna åtgärder överväger planens nytta den negativa påverkan.

Planen har också en viss påverkan på grund av ianspråktagande av jordbruksmark. Med tanke på Skänninges belägenhet i odlingslandskapet bedöms det dock som svårt att utveckla tätorten utan ianspråktagande av någon som helst jordbruksmark. Inför planarbetet gjordes en förstudie där lämpligheten av olika utbyggnadsområdet jämfördes. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

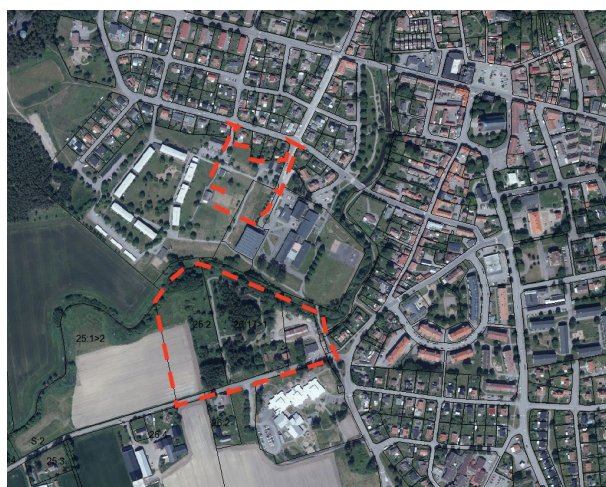
Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Undersökningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att undersökningen är preliminär och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen Vattenverkstan – Trojenborg (del av Fällinge 26:17 m.fl)

Planens storlek och innehåll

Planarbetets syfte är att pröva bostadsändamål i form av småhus inom området nedan. Området är cirka 5 hektar stort och beläget i västra delarna av Skänninge. Syftet med planen är att skapa en ny attraktiv och hållbar stadsdel i ett centrumnära läge. Bebyggelsen ska byggas vidare på Skänninges karaktär med småskalig träbebyggelse, väldefinierade gaturum och grönskande trädgårdar. Största delen av planområdet ägs av kommunen. Delen som ligger norr om Skenaån ägs dock av Bostadsbolaget i Mjölby. Överenskommelse finns om att marken ska förvärfvas av kommunen. Planlagd kvartersmark kommer troligen att säljas genom markanvisning till exploatör.




Figur 21. Ungefärligt planområde.

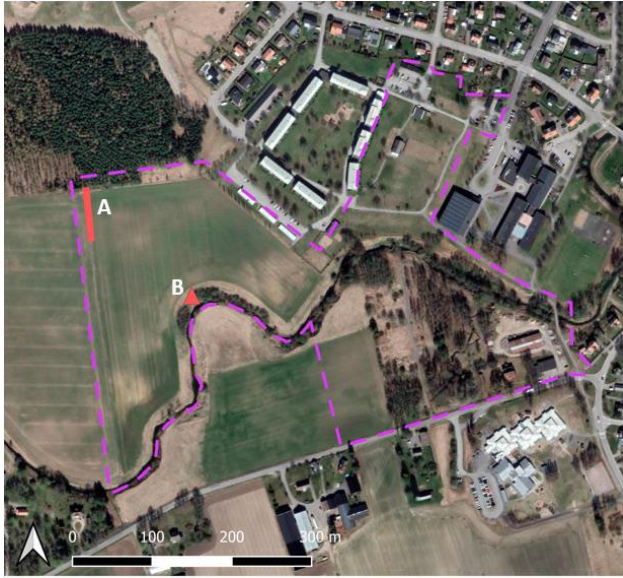
Befintlig markanvändning

Befintlig markanvändning består av:

- Jordbruksmark
- Tidigare kolonilottsområde som idag ligger i träda
- Natur med promenadslinga, lekredskap och vindskydd samt en meandrande bäck med fördämning
- Skänninges gamla vattenverk som också använts som naturskola
- Gata-/parkavdelningens förråd
- Skenaån med branta slänter och växtlighet
- Tidigare flerfamiljshus från 70-talet. Dessa revs på 90-talet. Nu består platsen av en gräsyta med en kulle och används främst som pulkabacke. En samlingslokal och komplementbyggnader som hör till hyreshusen i norr finns också.

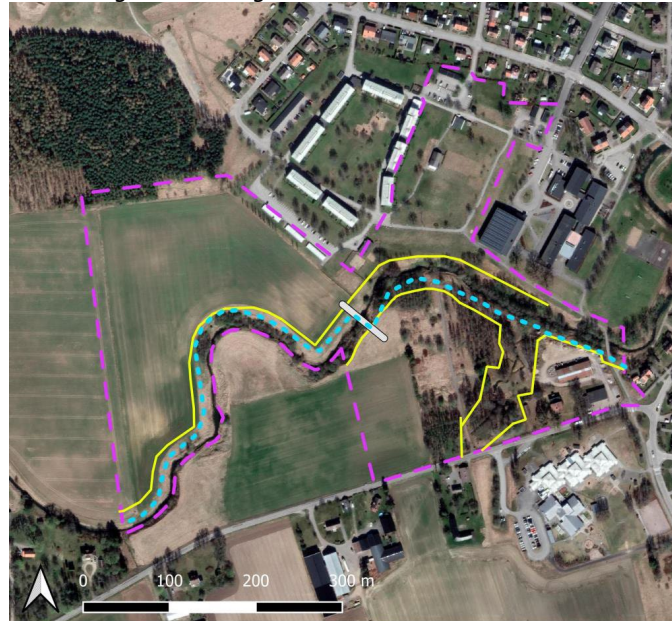
Kulturvärden	
X	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<p><i>Området angränsar till viss del riksintresset för kulturmiljö. Den nya bebyggelsen föreslås dock harmonisera i skala och material med bebyggelsen inom riksintresset och bedöms inte påverka riksintresset negativt.</i></p> <p><i>Arkeologi: Arkeologisk utredning etapp 1 har gjorts i området. Tre objekt har avgränsats för vidare undersökning.</i></p>  <p><i>Intill idrottshallen finns två gravar markerade med sten/block, men dessa ligger utanför planområdet.</i></p>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<p><i>Byggnaden som tidigare utgjort Skänninges vattenverk har främst ett symbolvärde då det varit en viktig byggnad för Skänninge.</i></p> <p><i>Planområdets norra del gränsar mot fyra stycken villor upptagna i byggnadsinventeringar från 1984 och 2015. Området med de fyra villorna och omgivande kvarter norr utgör en väl sammansatt villamiljö som behållit mycket av sin ursprungskaraktär från 1920-1940-talet. Enligt inventeringen på de enskilda husen från 2015 är åtminstone två av villorna tillbyggda med uterum mot baksidan som vetter mot planområdet. De skärmas dessutom av från planområdet med uppvuxna trädgårdar och häckar. Detaljplanen bedöms därför ha liten påverkan på villornas kulturmiljövärde.</i></p>
Planens påverkan	
Beskrivning	<p><i>Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på de värden som utgör uttrycken för riksintresset. Inverkan på område/objekt utpekade i kommunens byggnadsinventeringar bedöms som liten. Fornlämningsförekomsten ska utredas och vid behov slutundersökas.</i></p> <p><i>Med bakgrund av detta bedöms påverkan på kulturvärdena som små.</i></p>

Naturvärden

X	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<p><i>Grundvattenförekomsten i området är kopplad till naturreservatet Marstad som är ett Natura 2000-område. Marstad har mycket höga naturvärden med många skyddsvärda kärlväxter, snäckor och insekter knutna till kalkkärr (extremrikkärr) och kalkrika fuktängar och torrängar som hävdas med bete eller slåtter (Länsstyrelsen Östergötland, 2018). Kärret ligger nedströms vattenförekomsten och har troligen koppling till flera utflöden av grundvatten.</i></p> <p><i>Planförslaget ska utformas så att grundvattnets kvalitet och kvantitet inte påverkas negativt.</i></p>  <p>— Inventeringsområde Generella biotopskydd ▲ Odlingsröse</p>
X	Strandskyddszoner
Kommentar:	<p><i>Området omfattas av strandskydd i och med dess närhet till Skenaån. Strandskyddet upphävs till stor del i och med detaljplaneförslaget. Strandområdena ska dock genom planförslaget hållas tillgängliga i större utsträckning än idag.</i></p> <p><i>En naturvärdesinventering har genomförts sommaren 2022. Den pekar ut området vid Skenaån som naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde kopplat till glänta, trädslagsblandning, skrymslen, bärande buskar och träd, blomrikedom och nektarresurser.</i></p> <p><i>Utifrån den schematiska skissen nedan bedömdes i naturvärdesinventeringen inga hinder finnas för att upphäva strandskyddet och planlägga med kvartersmark. Skyddsavståndet bedöms vara tillräckligt för att undvika negativ påverkan på Skenaåns vattenmiljö. Gällande naturlivet förväntas påverkan bli obetydlig till ringa då området redan idag är stört av tätorten och lantbruket. Som</i></p>

en skyddsåtgärd för att ändå minimera påverkan bör planeringen ske i samråd med sakkunnig ekolog, vilket har gjorts. I den östra delen av planområdet påverkas den skyddade zonen då träd behöver tas ned för att rymma gångstig och för att kvartersmark planläggs i anslutning till området. Som kompensationsåtgärder föreslås att träden lämnas kvar som högstubbar och att nya träd planteras närmare ån. Ytterligare kompensationsåtgärd skulle kunna vara att tillföra död ved till vattendraget för att bidra med organiskt material och mikrohabitat.

I planförslaget finns ett läge för framtida bro över Skenaån med. I naturvärdesinventeringen bedöms föreslagen placering av ny vägbro inte medföra negativ påverkan på vare sig vegetation eller å, annat än högst lokalt. Utformningen av bron bör göras så att vattnet kan rinna fritt under bron så att ett vandringshinder inte skapas, för att undvika negativa effekter för vattenlevande organismers möjlighet att röra sig i vattendraget.



— Inventeringsområde

Föreslagen exploatering

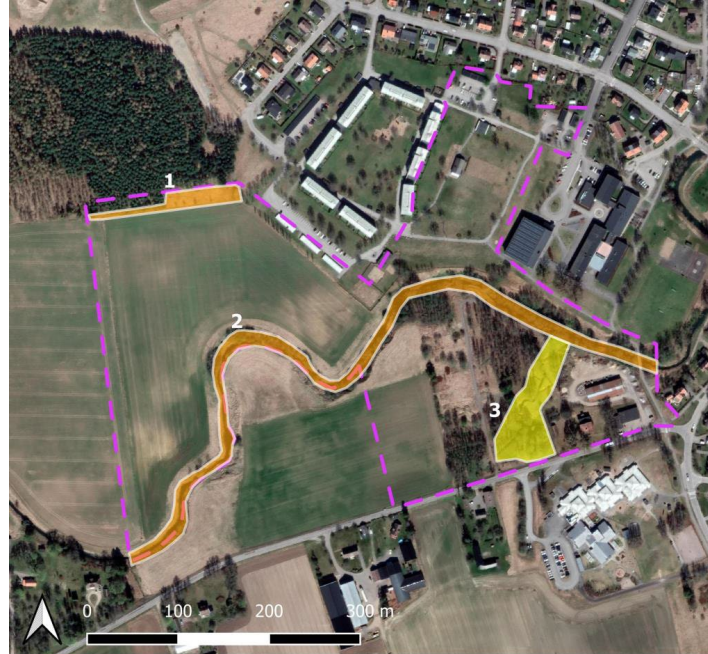
— Vägbro

--- Gångväg

— Skyddsavstånd (Skenaån)

X	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<p>Skenaån finns upptagen i kommunens naturvårdsprogram med bedömningen: "Skenaån genom Skänninge tätort är en värdefull tätortsnära naturmiljö som har högt pedagogiskt värde och stort värde för friluftsliv och rekreation. I den uppodlade och vattenfattiga Slättbygden bidrar ån till variation i landskapet. Skänninge är utsett till riksintresse för kulturmiljövården." För dess bibehållande anges "Exploatering längs ån bör inte ske. Gynna lövträd och lövträdsbårdar längs ån. Friluftsliv och pedagogisk verksamhet vid ån ska gynnas. Åtgärder för att minska näringsläckaget till ån ska gynnas."</p> <p>Se kommentar under "Strandskydds-zoner" för beskrivning av planens påverkan.</p>

Naturvärdesinventeringen pekar ut området vid bäcken som naturvärdesobjekt med visst naturvärde (klass 4). Naturvärdet är kopplat till värdeelementen högstubbar, blottad jord, nektarresurser, sälg och glänta. Naturvärdesobjektet planläggs som allmän platsmark, natur.



— Inventeringsområde

Naturvärdesobjekt

■ Påtagligt naturvärde (klass 3)

■ Visst naturvärde (klass 4)

Två särskilt skyddsvärda träd finns vid vattenverkstan intill Bjälbogatan. Träden är två popplar som klassas som jätteträd. Träden har diametrar på 120 respektive 105 cm. Träden skyddas med planbestämmelser.

De invasiva växterna kanadensiskt gullris och blomsterlupin växer frekvent inom stora delar av planområdet söder om Skenaån. Inför exploateringen behöver en plan upprättas för hur förekomsten av invasiva växter, primärt kanadensiskt gullris, ska hanteras och vilka säkerhetsåtgärder som behöver vidtas vid exempelvis grävarbeten för att undvika vidare spridning inom som utanför planområdet.

X	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<p>En ask (rödlistad) finns på parkeringsplatsen i den norra delen av planområdet. Trädet såg vid inventeringen inte ut att vara drabbat av askskottsjukan och hade en diameter på ca 25 cm. I närheten finns flera döda askar.</p> <p>I planförslaget föreslås parkeringsplatsen där asken står fortsatt användas för parkering. Trädet bedöms redan idag stå i ett utsatt läge, då det omges av asfalt. Trädet föreslås inte få något skydd, utan kompenseras på allmän plats med plantering av ädellövträd.</p>
X	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten

<p>Kommentar:</p>	<p><i>Följande vattenområden finns upptagna i VISS:</i></p> <p><i>Skenaån (WA91346878). Ekologisk status: Måttlig. Kemisk status: Uppnår ej god.</i></p> <p><i>Lövingsborg grundvattenförekomst (WA50192622). Kemisk och kvantitativ status: God. Borrhål för tidigare uttag av grundvatten är kopplade till denna förekomst.</i></p> <p><i>Skänninge grundvattenmagasin (WA48412075, sedimentär bergförekomst). Kemisk och kvantitativ status: God</i></p> <p><i>Planförslaget ska utformas så att grundvattnets kvalitet och kvantitet inte påverkas negativt. Utsläpp av dagvatten till Skenaån får inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. Det säkerställs genom att dagvattnets kvalitet ska följa Mjölby kommuns riktlinjer för dagvatten.</i></p>
<p>Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer</p>	
<p>Kommentar:</p>	<p><i>Skenaån utgör ett spridningssamband för vattenlevande organismer. Planförslaget bedöms dock ha liten påverkan på ån och kompensationsåtgärder görs för de träd som tas ned.</i></p> <p><i>Värdekärnor för ädellöv finns väster och öster om området. I planområdet finns ett fåtal ädellövträd som kan fungera som stepping stones för dessa. Nedtagande av träd inom planområdet bör därför kompenseras med plantering av ädellövträd.</i></p>
<p>Planens påverkan</p>	
<p>Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.</p>	
<p>Beskrivning</p>	<p><i>Exploateringen hålls utanför de utpekade naturvärdesobjekten i naturvärdesinventeringen. Dock kommer man att behöva ta ner träd för att göra utrymme för byggnation och tomter. Träden som planeras ta ner är ganska unga och omfattar många björkar, en större sälj och en stor lind samt flera träd längs Skenaån som hamnar för nära tomter och byggnation. För att kompensera för den klimatnyttan som träden gör som går förlorad och för att kompensera för de biologiska värdena som går förlorade i form av biologisk mångfald och habitat kan man göra olika kompensatoriska åtgärder. Planerade kompensationsåtgärder presenteras under avsnittet 'Naturmiljö'.</i></p> <p><i>Planförslaget ska utformas så att vattenförekomsterna inte påverkas negativt enligt ovan. Om Lövingsborg grundvattenförekomst i framtiden ska användas som vattentäkt behöver planförslaget anpassas efter det. Inriktningsbeslut inväntas.</i></p> <p><i>Strandskyddet upphävs i och med planen.</i></p> <p><i>Om ovanstående anpassningar görs bedöms planförslaget ha liten påverkan på naturvärdena.</i></p>

Sociala värden

X	Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållna bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur). Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<p><i>Området kring bäcken är en naturpark med gångslinga, lekredskap, grillplats och vindskydd. Området är populärt och används även av skolan och förskolan för utflykter och i undervisningen. Området är en av få allmänna platser i Skänninge med den här typen av frodig natur och är därför viktigt att bevara.</i></p> <p><i>Enligt barndialogen som genomförts kan området dock upplevas som otryggt då det är relativt obefolkat, vildvuxet och tidigare har saknat belysning. Det finns idag heller ingen gångbana längs Bjälbovägen för att komma in i parken, vilket gör att man som oskyddad trafikant inte kan ta sig till parken på ett säkert sätt.</i></p> <p><i>Gräsytan mellan Trojenborgsskolan och flerbostadshuset har en pulkabacke som används flitigt när det är snö. Här läggs bebyggelse intill ena sidan av pulkabacken. Tillräcklig friyta bedöms dock finnas på övriga sidor.</i></p>
	Tysta områden
Kommentar:	-
X	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Områdena ovan fungerar som mötesplatser.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.	
Beskrivning	<p><i>Naturområdet vid bäcken kommer att finnas kvar, men utvecklas med ny gång- och cykelbana genom området och kompletteras med en mer öppen del med skött gräsyta som kan användas för lek och spel. Delar av skogsdungen bakom vindskyddet kommer att tas bort och ersättas med tomtmark. Detta kan göra att området upplevs mindre lummigt. Att området bebyggs med bostäder gör att platsen kommer att bli mer befolkad och utnyttjad. Detta ger goda förutsättningar för att platsen ska upplevas som tryggare.</i></p> <p><i>Planen bedöms ha obetydlig negativ effekt på de sociala värdena.</i></p>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
--	--

Detaljplan i tätort för Fällinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling

Kommentar:	<i>Idag finns inget beslutat vattenskyddsområde kring grundvattenförekomsten Lövingsborg. Om ett sådant tillkommer behöver planen anpassas till det.</i>
X	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<p><i>Knappt ett hektar jordbruksmark tas i anspråk. Skänninge är i princip helt omgärdat av jordbruksmark, vilket gör det svårt att utveckla orten utan att ta någon jordbruksmark i anspråk. I den fördjupade översiktsplanen för Skänninge från 2016 pekas jordbruksmarken söder om Skenaån inom planområdet ut för bostäder på sikt.</i></p> <p><i>Remsan med jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra en större mängd bostäder i området söder om Skenaån, vilket behövs för att projektet ska bli ekonomiskt hållbart för kommunen. Ytan är dessutom utpekad för bostäder på sikt i gällande fördjupade översiktsplan från 2016.</i></p> <p><i>Alternativa platser har studerats utifrån den fördjupade översiktsplanen. Endast ett av dessa är beläget på mark som inte utgörs av åkermark, Tivoliängen. Detta alternativ bedömdes dock inte ha samma potential till attraktiva bostäder på grund av dess närhet till verksamhetsområde. En utveckling av området vid Vattenverkstan möjliggör också en utveckling stråket längs Skenaån och ger mycket stor närhet till närrecreation för de boende. Det utpekade området i översiktsplanen är också mindre än området vid Vattenverkstan.</i></p>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planen bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret.</i>
Planens påverkan	
Beskrivning	<p><i>Planen tar knappt 1 hektar jordbruksmark i anspråk. Med tanke på livsmedelsstrategin som pekar på att Sverige behöver uppnå en högre självförsörjningsgrad är detta negativt. Jordbruksmarken i Östergötland tillhör en av Europas bästa och kommer få en ännu större vikt i och med kommande klimatförändringar som kan göra jordbruksmark på sydligare breddgrader svårare att bruka. En avvägning behöver dock göras mellan detta värde och Skänninges möjligheter att växa.</i></p> <p><i>Skänninge är i princip helt omgivet av jordbruksmark. Att helt avstå från exploatering på jordbruksmark i Skänninge skulle innebära att befolkningstillväxten skulle begränsas till mindre än 700 personer.</i></p>

	<i>Inriktningen i ÖP-arbetet har varit att Skänninge ska växa med 700-2200 personer (10-20% av kommunens totala tillväxt). Tillkommande bebyggelse skulle då få läggas i nordvästra utkanten av staden. Med exploatering av viss centralt belägen jordbruksmark skulle man få till en lämpligare ortsstrukturer, då bostadsområden kan läggas med större närhet till pendeltågsstation, skola och centrum.</i>
--	--

Risker för människors hälsa eller miljön

X	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Inom området finns en grävd avstickare till Skenaån som har en fördämning i södra delen av planområdet. I det området behöver det utredas hur högt vattnet ställer sig vid höga flöden och bebyggelsen anpassas därefter.</i> <i>Slänterna ned mot Skenaån är bitvis branta. En geoteknisk utredning har genomförts i vilken det konstateras att ett skyddsavstånd till ån måste hållas. Bebyggelsen hålls utanför denna skyddszon.</i> <i>I övrigt bedöms området inte vara särskilt utsatt vid extrema naturhändelser.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	
X	Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
Kommentar:	<i>En markmiljöteknisk utredning håller på att tas fram. I två punkter har förhöjda halter av ämnen hittats. I en punkt i den nordöstra delen av planområdet rör det sig om PAH och arsenik i jorden. I den södra delen vid befintligt kommunförråd handlar det om förhöjda halter av kvicksilver i jord och arsenik i grundvattnet.</i> <i>Provtagning för avgränsning av föroreningarna ska göras inom kort. Föroreningarna ska saneras till nivån 'känslig markanvändning' innan området bebyggs.</i> <i>Gård finns söder om planområdet. Risk industribuller från fläktar och maskiner behöver utredas i planens granskningsskede.</i> <i>Trafikbuller kommer att utredas inför planens granskning.</i>
	Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	

X	Miljö kvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<p><i>Dagvattnet kommer att ledas till Skenaån. Söder om ån leds största delen av vattnet via den befintliga bäcken innan det släpps till Skenaån, vilket ger en viss fördröjning.</i></p> <p><i>Utsläpp av dagvatten till Skenaån får inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt. Det säkerställs genom att dagvattnets kvalitet ska följa Mjölby kommuns riktlinjer för dagvatten.</i></p>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<p><i>Området kan påverkas av stora regnmängder och risk kan finnas för ras längs med ån. Utanför det riskavstånd som pekats ut i den geotekniska utredningen bedöms dock risken som obetydlig. Utredning av dagvatten kommer också att genomföras för att säkerställa att inte bebyggelsen skadas i samband med höga flöden och skyfall.</i></p> <p><i>Förhöjda halter av PAH, arsenik och kvicksilver har hittats i mark och grundvatten. Dessa föroreningar ska avgränsas och tas bort innan området bebyggs.</i></p> <p><i>Med åtgärderna ovan bedöms planen medföra obetydlig risk för människors hälsa och miljön.</i></p>

Sammanvägd bedömning			
Påverkans totaleffekt			
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Obetydlig	Viss	Stor

Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?	
<i>Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?</i>	
Beskrivning	<i>Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.</i>
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	<i>Planen bedöms inte ha betydelse för andra planers miljöpåverkan.</i>
Bedömning och slutsats	
<p><i>Planförslaget bedöms ha en viss negativ påverkan på naturvärden. Den samlade bedömningen är dock att med föreslagna kompensationsåtgärder överväger planens nyttor den negativa påverkan.</i></p> <p><i>Planen har också en viss påverkan på grund av ianspråktagande av jordbruksmark. Med tanke på Skänninges belägenhet i odlingslandskapet bedöms det dock som svårt att utveckla tätorten utan ianspråktagande av någon som helst jordbruksmark. Inför planarbetet gjordes en förstudie där lämpligheten av olika utbyggnadsområdet jämfördes.</i></p>	

Detaljplan i tätort för Fållinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling

Övrigt

Referenser

Länsstyrelsen Östergötland, 2018. *Bildande av naturreservatet Marstad i Mjölby kommun samt fastställande av skötselplan för naturreservatet.*

Byggnadskultur 3.18.

<https://media.brunnbergoforshed.se/2019/01/Byggnadskultur.pdf>

VISS, u.d. *Marstad.*

<https://viss.lansstyrelsen.se/ProtectedAreas.aspx?protectedAreaEUID=SE0230299>

Utredningar för detaljplan

Tyréns, 2023a. *PM Geoteknik Fällinge 26:17 m.fl.*

Tyréns, 2023b. *Rapport Markradon Fällinge 26:17 m.fl.*

Tyréns, 2023c. *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Fällinge 26:17 m.fl., Skänninge*

Östergötlands museum, 2023. *Antikvariskt detaljplaneunderlag Vattenverkstan, Skänninge*

Kommunala handlingar och riktlinjer

PM Barndialog Skänninge 2022-11-22

Skänninge Fördjupning av översiktsplanen (antagen 2016)

Medverkande tjänstemän

Anna Lennartsson, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsbyggnadskontoret

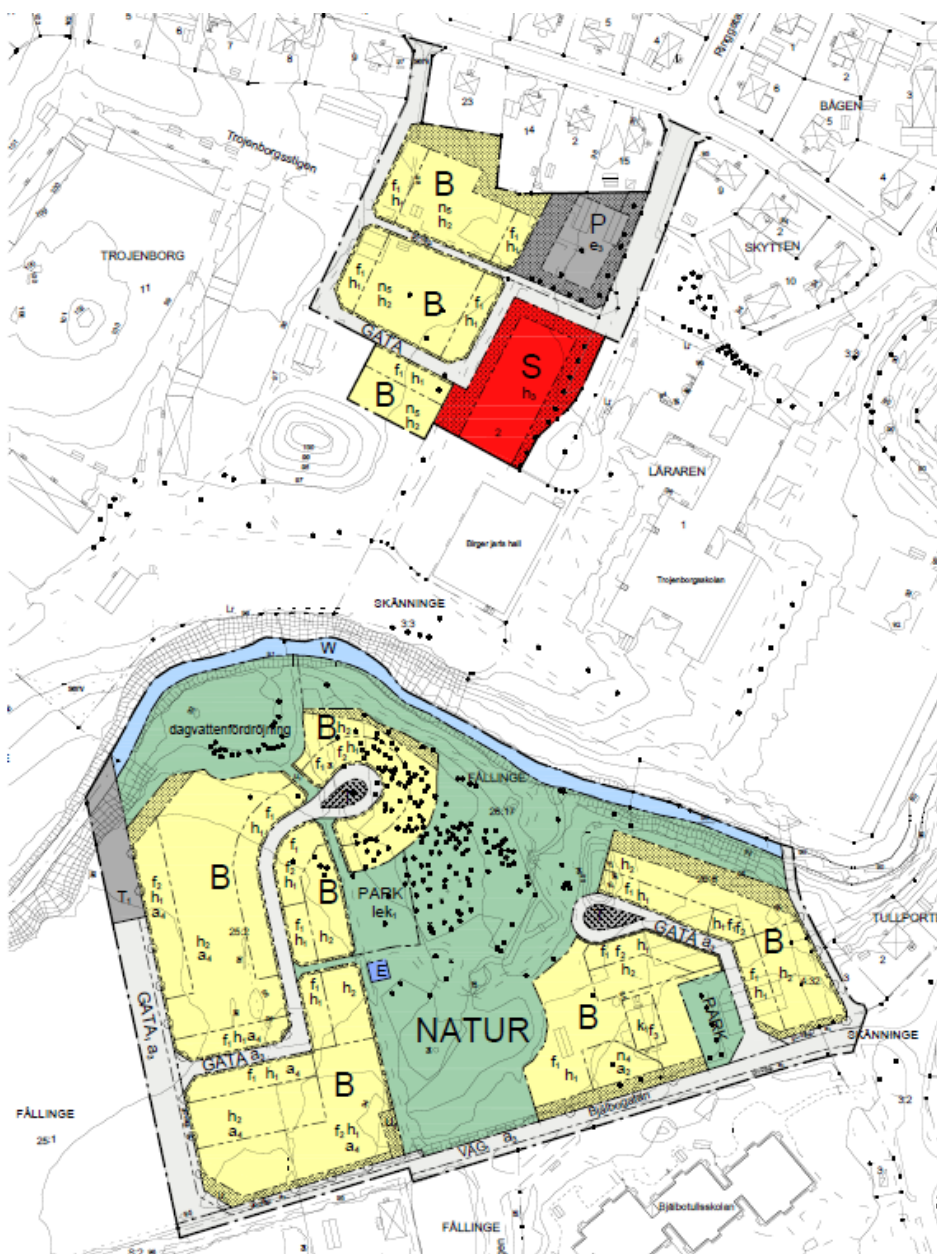
Albert Lindgren, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

Håkan Sylvan, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

samt en projektgrupp bestående av tjänstemän från berörda förvaltningar och enheter inom kommunen.

Planhandlingarna har granskats av planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret.

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Gata
- GATA: Huvudgata
- NATUR: Natur
- PARK: Park
- VÄG: Infartsväg

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar
- P: Parkering
- S: Skola
- T: Trafik
- T: Vårreservat

Vattenområde

- W: Vattenområde

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS
Markreservat för allmännyttiga ändamål

u, Markreservat för allmännyttiga underforderska ledningar

Upphävande av strandskydd

a, Strandskyddet är upphävt.

Utformning av allmän plats

dagvattenfördränning: Fördränningssystem för dagvatten
gc-väg: Gång- och cykelväg
ten: Lekplats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad
- Marken får endast föras med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,5 meter. Tak ska utformas som sadeltak med minsta takvinkel om 30 grader
h, Högsta nockhöjd är 4,0 meter
h, Högsta nockhöjd är 10,0 meter

Markens anordnande och vegetation

n, Träd grövre än en meter i diameter i brösthöjd får endast fällas om det är skadat eller utgör en säkerhetsrisk. Kvartersmarken närmare tröskel än två meter utanför kronans dropplinje får inte föras med byggnad, schaktas, nålgrovas eller användas för parkering eller utlägg. Under byggtaket ska ytan upp till två meter utanför kronans dropplinje skyddas. Vid åtgärder närmare tröskel än två meter utanför kronans dropplinje eller avverkning av träd krävs ansökan om samråd hos länsstyrelsen
n, En sammanhängande yta för lek om minst 100 kvadratmeter och en bredd om minst 5 meter ska anordnas i något av de tre egenskapsområdena

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u, Markreservat för allmännyttiga underforderska ledningar

Stängsel, utfart och annan utgång

Uttartörbud

Utformning

f, Gruppustbyggnad. Med gruppust avses rathus, kedjehus, panna eller friliggande hus med staketutformning. Skatt till tomter med friliggande hus får finnas.
f, Friliggande bostäder
f, I befintlig byggnad, "vattenverkstan", får flera bostäder anordnas. Bestämmelser om utformning, utförande och högsta nockhöjd på huvudbyggnad gäller inte här

Utnyttjandegrad

e, Största byggnadsarea är 440 m² inom användningsområdet

Varsamhet

k, Följande värdebeaktande karaktärstrag hos byggnaden ska beaktas för att värna dess kulturhistoriska värden:
• Byggnadens huvudsakliga volymföreländande, med en större och dominerande byggnadskropp i söder
• Bredt sadeltak med rött tegel och samt murad skorsten
• Fasadtage i olika nyanser av rött, med skivlig sandad yta
• Tegeltak med murad i murfästband, d.v.s. med två löstener (långspolier) varav en i kopoten (kortsida)
• Murstare (lister) i tegel på noma byggnadskroppen
• Sticker i målad med vit insjöfärg
• Oupplagade fönster i trä
• Sluddor med smäl karosspanel, laserad i brunt

Villkor för startbesked

a, Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförloren konstaterats avsljätt

Ändrad lovplikt

a, Marklov krävs även för trädställning. Fallt träd ska ersättas genom återplantering inom fastigheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK
Fastighetstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 150 m²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad, uthus och teknikbyggnader är 4,0 meter och minsta takvinkel 22 grader.

Markens anordnande och vegetation

Stödmurar får upprättas som högst 50 cm meter över markens medelnivå. Avståndet mellan stödmurar ska vara minst 1,0 meter. Stödmurar av betong ska utföras med relief som liknar naturen

Placering

För gruppustbyggnad ska huvudbyggnad placeras i förgårdslinje. Garage/carport ska placeras med infarten minst 6 m från GATA/T1-område.
För friliggande bostäder ska huvudbyggnad placeras max 3,0 meter från GATA eller T1-område samt parallellt med GATA. Garage/carport ska placeras med infarten minst 6 m från GATA/T1-område. Undantag gäller för skatttomter som inte ligger i direkt anslutning till GATA eller T1-område.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utformning

Tak ska vara av tegelröda takpannor alternativt fäskad plåt i rött eller gråsvart. Bestämelsen gäller dock ej område med användningen S, skola. Komplementbyggnader kan även ha gröna tak, exempelvis sedumtak. Om solpaneler ska anordnas ska de utformas integrerat i takmaterialiet eller följa kommunens riktlinjer för provning av solcellspaneler och solfångare. Sammanbyggda bostadshus ska sektionsindelns så att varje bostad upptar som en enhet

Utförande

Entréer ska vändas mot GATA om inte annat anges på plankartan. Undantag gäller för tomter som ligger indragna från GATA samt område med användningen S, skola.
Fasader ska utformas i stående locklistrpanel eller puts och följa planbeskrivningens riktlinjer gällande kulör. Bestämelsen gäller dock ej område med användningen S, skola.
För friliggande bostäder ska staket eller höck anordnas mot gatan. Staket ska utformas i trä med en höjd på 70 cm. För gruppustbyggnad eller byggnader inte är sammanbyggda i förgårdslinje gäller att hus i samma kvarter ska sammanföras i förgårdslinje. Detta ska göras med plank med portar alternativt staket med grindar mot gatan. Dessa ska utformas i trä och följa planbeskrivningens riktlinjer gällande kulör
Skärmtak får kräva ut över prickad mark

Utnyttjandegrad

För fastigheter med en area på 150-300 kvm är största totala byggnadsarea 40 procent av fastighetsarean
För fastigheter med en area 301-500 kvm är största totala byggnadsarea 35 procent av fastighetsarean
För fastigheter med en area på över 501 kvm är största totala byggnadsarea 25 procent av fastighetsarean
Huvudbyggnad ska uppträda i mer än en våning

Detaljplan i tätort för Fållinge 26:17 m.fl. (Vattenverkstan-Trojenborg)
Samrådshandling



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010 – 234 50 00
E-post: samhallsbyggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

