

# Planbeskrivning

SPN 2025/0544



tillhörande detaljplan för  
fastigheterna **Jursla 5:19** och **Jursla 5:219** med närområde  
inom Jursla i Norrköpings kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

# Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola samt enklare former av vård utan besöksintensiva verksamheter. Vidare syftar detaljplanen till att bekräfta befintlig förskoleverksamhet i planområdets nordöstra del, och möjliggöra en flexibel utveckling av fastigheten med bostads- och centrumändamål.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljpaneläggningen överensstämmer med kommunens översiktsplan för staden (2017), översiktsplan för landsbygden (2017) och fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Åby och Jursla (2018).

Planförslaget innebär att Jursla förskola kan expandera för att rymma 120 förskoleplatser, med möjlighet för ytterligare 10 platser inom en anpassad del. Planförslaget bedöms inte innebära några nya arbetsplatser. Befintliga förskoleverksamheter inom planområdet är inte planenliga idag och ska bekräftas av detaljplanen.

Frågor som har varit av särskild vikt under planarbetet avser dagvattenhantering, flexibel planläggning och trafiksäkerhet.

Genomförandet av detaljplanen innebär inga nya anläggnings- eller driftskostnader för kommunen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? .....	5
Planprocessen .....	5
Planhandlingar .....	5
Tidplan .....	6
1. Detaljplanens syfte .....	6
2. Beskrivning av detaljplanen .....	6
2.1. Läge .....	6
2.2. Genomförandetid.....	7
2.3. Detaljplanens huvuddrag.....	7
2.4. Allmän plats.....	8
2.5. Kvartersmark .....	8
2.6. Vattenområden .....	12
2.7. Övrigt.....	12
3. Motiv till detaljplanens regleringar.....	13
3.1. Användning av kvartersmark .....	13
3.2. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	14
4. Genomförandefrågor.....	19
4.1. Markägoförhållanden.....	19
4.2. Mark- och utrymmesförvärv .....	19
4.3. Fastighetsrättsliga frågor .....	20
4.4. Tekniska frågor .....	22
4.5. Ekonomiska frågor .....	24
4.6. Organisatoriska frågor .....	25
4.7. Prövning enligt annan lagstiftning.....	26
4.8. Övrigt.....	26
5. Planeringsförutsättningar .....	27
5.1. Kommunala ställningstaganden .....	27
5.2. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....	29
5.3. Miljö kvalitetsnormer.....	30
5.4. Miljö.....	32
5.5. Geotekniska förhållanden.....	37

5.6.	Hälsa och säkerhet.....	38
5.7.	Naturmiljö .....	43
5.8.	Fysisk miljö.....	46
5.9.	Social hållbarhet.....	50
5.10.	Teknisk försörjning.....	52
5.11.	Service .....	53
5.12.	Trafik .....	54
6.	Medverkande .....	57
7.	Planeringsunderlag.....	59

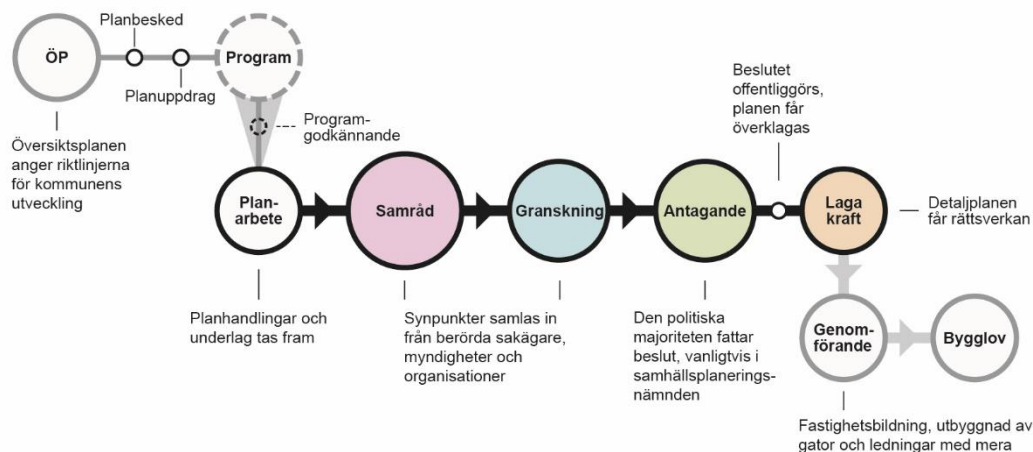
# Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument genom vilken kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartermark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

## Planprocessen

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande. Bilder och illustrationer tillhör samhällsbyggnadskontoret om inget annat anges.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

## Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A2) med bestämmelser och illustrationer.

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

# Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider.

Processkede	Datum
Samråd	14 november – 12 december 2025
Granskning	kvartal 1 2026
Antagande i samhällsplaneringsnämnden	kvartal 2 2026

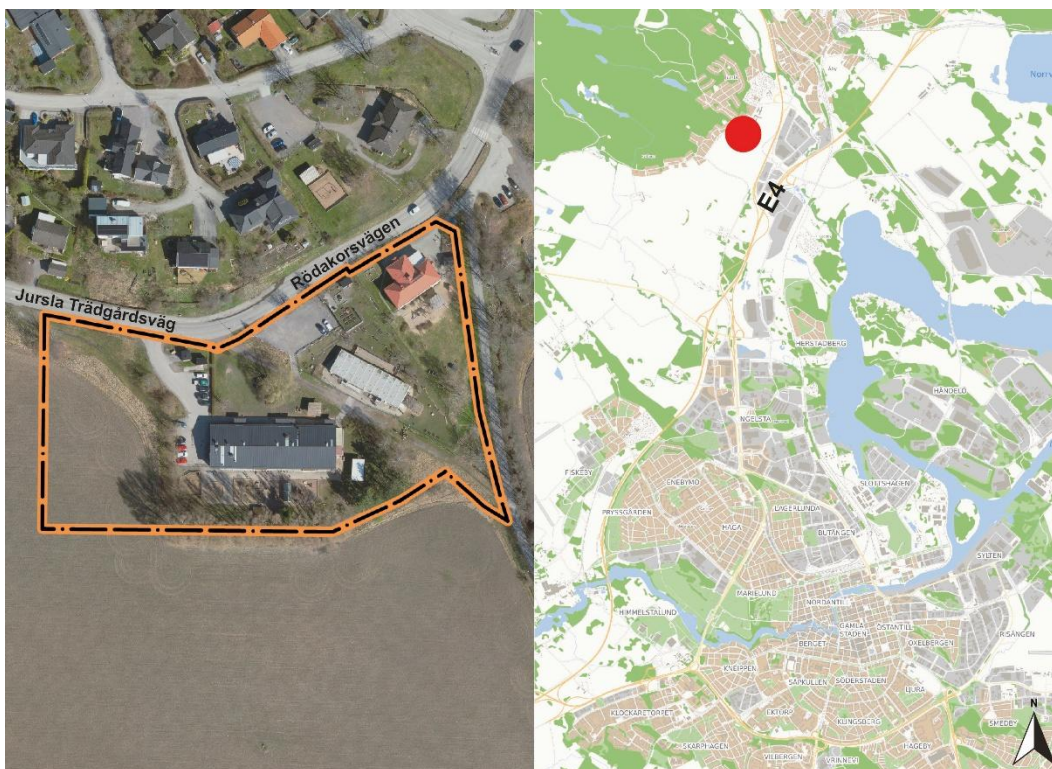
## 1. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola samt enklare former av vård utan besöksintensiva verksamheter. Vidare syftar detaljplanen till att bekräfta befintlig förskoleverksamhet i planområdets nordöstra del, och möjliggöra en flexibel utveckling av fastigheten med bostads- och centrumändamål.

## 2. Beskrivning av detaljplanen

### 2.1. Läge

Planområdet är beläget i Jursla tätort cirka 5 kilometer norr om Norrköping och omfattar drygt 1,5 hektar, se figur 2. Det avgränsas av Jursla Trädgårdsväg/Rödakorsvägen i norr och av en gång- och cykelväg i öster som förbinder Jursla med Norrköpings tätort. I söder och väster avgränsas planområdet av jordbruksmark. Två förskolor huserar idag inom planområdet.



Figur 2. Till vänster visas planområdet markerat med en orange och svart linje. Till höger visas planområdets läge i Norrköping markerat med en röd prick.

## 2.2. Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

## 2.3. Detaljplanens huvuddrag

### Bakgrund

Ansökan har inkommit till stadsplaneringsnämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden) 2018 från Norrevo Fastigheter AB (nuvarande samhällsbyggnadskontoret). Motivet bakom ny planläggning är att utöka antalet förskoleplatser och skoltomtens friyta. Sökanden önskar en utökad byggrätt för skolbyggnaden och att det idag segmenterade området införlivas till skolverksamheten som en enhetlig yta. Befintlig skolbyggnad och tillfällig

paviljong har nått slutet av sin livslängd, vilket motiverar en ny skola med plats för angöring, parkering och lekrområden.

## Planförslaget

Planförslaget möjliggör en huvudbyggnad som tillgodoser det långsiktiga behovet för en förskola med 120 elever, samt en anpassad del för cirka 10 elever med behov av utökat stöd. Inom hela planområdet möjliggörs även vårdandamål samt inom en mindre del även bostads- och centrumändamål, se rubrik *Flexibel användning utan besöksintensiva verksamheter* nedan.

Den förgrening av Jursla Trädgårdsväg som idag skär igenom skoltomten släcks ut vilket innebär att ytorna kan slås samman och den totala markytan för skolverksamhet utökas. Den nya skolfastigheten tillåts även expandera västerut för att ny byggrätt ska kunna placeras i tillåtande terräng. Utökningen av skolområdet gör att tilltagen friyta tillskapas vilket uppfyller Boverkets riktvärden.

Läget i tätorten ger god tillgång till kollektivtrafik, befintlig och planerad bebyggelse, samt gång- och cykelavstånd för boende, i linje med kommunens mål om klimatsmarta transporter.

Genom planen stärks utbildningsmöjligheterna och en sammanhållen stadsstruktur som stödjer Jurslas utveckling.

## 2.4. Allmän plats

Ingen allmän plats berörs av planförslaget.

## 2.5. Kvartersmark

### Bebyggelse och gestaltning

Plankartan är flexibel och möjliggör olika utformningar av området. En bygnadsarea av 1 800 kvadratmeter medges för ny huvudbyggnad som är tänkt att uppföras i två plan, med en högsta nockhöjd av 14 meter. Placering regleras inte mer än för att säkerställa avstånd från trafikbuller från angränsande vägar, bevara naturvärden längs planområdets södra gräns, lämna utrymme åt underjordiska ledningar samt rinnväg för vatten från extrema regn. Planerad angöring och parkering utmed befintliga vägar i norr begränsar också byggnadens möjliga läge, se figur 3.

Tänkt placering av huvudbyggnaden ger tillräckligt utrymme för trafik- och angöringsytor i den norra delen samtidigt som planområdets östra och södra delar utgör en sammanhängande och för verksamheten överblickbar skolgård.



Figur 3. Illustrationen visar tänkt utformning och maximalt utnyttjad byggrätt inom planområdet, med placering av ny huvudbyggnad i två plan utmed plangräns i väst och möjlighet till en lägre del som en östlig förlängning för barn med behov av utökat stöd.

Skolbyggnadens skala och volym regleras genom planbestämmelser för att säkerställa en harmoni med omgivningen, se figur 4 och 5.



Figur 4. Bilden visar en volymskiss över planförslaget, sett från Riksväg 55 med vy mot nordväst.



Figur 5. Bilden visar en volymskiss över planförslaget, sett från Jursla Trädgårdsväg med vy mot öster.

## Friytor, lek och rekreation

Friytan utgörs av skolgården, enligt Boverkets nationella riktvärde (40 kvadratmeter per förskoleelev, 2025) kräver den planerade maxkapaciteten på 130 elever totalt 5 200 kvadratmeter friyta.

Planförslaget garanterar minst 3 000 kvadratmeter sammanhängande yta för lek och utevistelse, cirka 7 500 kvadratmeter sammanhängande friyta möjliggörs i direkt anslutning till skolbyggnaden vilket med god marginal överstiger riktvärdet per elev.

Planförslaget ger sammantaget förutsättningar för en ändamålsenlig skolmiljö enligt kommunens riktlinjer (Tengbom och Norrköpings kommun, 2023).

Förskolan Villan uppfyller redan idag riktvärdena gällande ytanspråk för friyta.

## Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar relativt kraftigt från Rödakorsvägen i nordöstra delen nedåt i sydvästlig riktning mot jordbrukslandskapet. För att motverka översvämning och säkerställa en fungerande dagvattenavrinning söderut mot jordbruksmarken regleras rinnvägar inom kvartersmarken samt lägsta färdig golvhöjd för huvudbyggnaden. För att förhindra skada på byggnader vid extrema regn föreslås ett särskilt stråk som avleder vattnet till ett angränsande dike sydöst om planområdet. Detta är tänkt att utformas som ett flexibelt landskapselement och integreras i skolgårdsmiljön.

Planförslaget möjliggör att de första 10 millimetrarna dagvatten kan fördröjas och renas inom kvarteret. Minst 15 procent av marken inom den nya skolfastigheten ska vara genomsläpplig.

En trädallé i planområdets södra del omfattas av generellt biotopskydd och ska undantas från exploatering. Skyddsbestämmelser föreslås för att bevara och skydda allén.

Mindre mängder överskottsmassor planeras att återanvändas inom området för att skapa en varierad lekmiljö, exempelvis pulkabacke och topografiska inslag på skolgården.

## **Parkering, mobilitet och angöring**

Angöring, parkering och varuleveranser ska utformas så att de separeras från elever som anländer till skolan till fots eller med cykel. Det huvudsakliga flödet av oskyddade trafikanter förväntas komma från öster och väster, men efter utbyggnad av angränsande detaljplan kan vissa även ansluta från söder via befintlig gång- och cykelväg. Tunga transporter, såsom varuleveranser och sophämtning, föreslås lokaliseras till planområdets nordvästra del, medan hämta- och lämnaplatser, besöksparkering samt uppställningsplats för skolskjuts placeras i den nordöstra delen.

Denna uppdelning syftar till att skapa en tydlig och säker trafikstruktur som minimerar konflikter mellan oskyddade trafikanter och tung trafik inom fastigheten.

Cykelparkering föreslås nås från sydöst med direkt anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Denna placering bedöms vara den mest trafiksäkra och tillgängliga för oskyddade trafikanter som rör sig till och från förskolan.

Förskolan Villan nyttjar idag en grusad yta, strax nordöst om planområdet, inom fastigheten Jursla 1:26 för sitt parkeringsbehov. Det är kommunen som äger fastigheten och området ingår i en ny detaljplan som ämnar att utveckla ett stort område mellan Jursla tätort och Riksväg 55. Då förskolan inte kommer kunna nyttja ytan för parkering i framtiden erbjuds de i stället platser inom föreslagen parkeringslösning. Tanken är även att samutnyttja den vändplan för hämtning och lämning av barn som planeras inom samma parkeringsyta.

## **Gator och trafik**

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande förändring av trafikflödet på omkringliggande vägar jämfört med nuläget. Inom planområdet bedöms däremot trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter vara nödvändiga.

En säker cykelparkering med angöring från söder föreslås, tillsammans med åtgärder som leder oskyddade trafikanter från öst och syd via befintliga gång- och cykelvägar. Detta syftar till att minska risken för konflikter mellan oskyddade trafikanter och biltrafik längs Rödakorsvägen och Jursla Trädgårdsväg.

## **Flexibel användning utan besöksintensiva verksamheter**

För att skapa en flexibel detaljplan som kan anpassas till framtida behov medger planen användningen *Vård* inom hela planområdet, dock utan besöksintensiva verksamheter. Detta omfattar boende- och vårdformer med låg till medelhög vårdnivå, såsom äldreboende, LSS och vårdcentral, men exkluderar mer omfattande eller slutna vårdinrättningar som sjukhus, kriminalvård och rättspsykiatrisk vård. Denna användning bedöms inte medföra ytterligare krav på friyta, parkering eller angöring, och innebär heller ingen ökad omgivningspåverkan för närboende.

I planområdets nordöstra del bedrivs idag personalkooperativ förskoleverksamhet. Planförslaget möjliggör att denna verksamhet kan fortsätta, samtidigt som det öppnar för andra framtida användningar som bostäder, vård och centrumverksamhet. Även här gäller begränsningen att verksamheterna inte får alstra stora besöksmängder.

## **2.6. Vattenområden**

Inget vattenområde berörs av planförslaget.

## **2.7. Övrigt**

### **Tematisk avgränsning**

Nedan listade ämnesområden saknar bedömt relevans för planförslaget och har undantagits i redovisningen:

- Vattenskyddsområde
- Riksintressen
- Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken: skogsbruk, oexploaterade områden och ekologiskt känsliga områden
- Kulturmiljö: fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

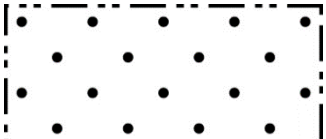
## 3. Motiv till detaljplanens regleringar

### 3.1. Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>S<sub>1</sub></b>	<p><i>Förskola.</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra förskoleändamål. I användningen ingår även skolgård, angöring och parkering som tillhör skolverksamheten.</p>
<b>B</b>	<p><i>Bostäder.</i></p> <p>Förskolan Villans huvudbyggnad har tidigare använts som bostad. Genom att tillåta bostadsanvändning inom fastigheten skapas en ökad flexibilitet i detaljplanen. Användningen omfattar boendeformer av varaktig karaktär, såsom vanliga bostäder, fritidshus, bostadskomplex och olika typer av kategoribostäder, exempelvis student- och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande boenden med mindre inslag av omsorg och vård inkluderas.</p>
<b>C<sub>1</sub></b>	<p><i>Centrum utan besöksintensiva verksamheter.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>Användningen omfattar en kombination av verksamheter såsom handel, service och andra mindre störande funktioner, och har valts för att skapa flexibilitet. Detta möjliggör exempelvis kontor, hantverk, annan service samt hotell, vandrarhem och enklare former av vård och hälsovård, såsom vårdcentral, fot- eller hudvård. Med hänsyn till trafiksituationen och begränsade parkeringsmöjligheter har användningen preciserats för att utesluta besöksintensiva verksamheter. Detta innebär att samlingslokaler, föreningslokaler, byggnader för religiösa ändamål och vuxenutbildningar inte tillåts.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: auto;">D<sub>1</sub></div>	<p><i>Vård utan besöksintensiva verksamheter.</i></p> <p>Användningen omfattar vårdändamål som vårdcentral, vårdboende, äldreboende, LSS-boende eller enklare former av öppen hälso- och sjukvård. Med hänsyn till planområdets läge utanför centrala Norrköping och begränsade trafik- och angöringsytor får verksamheten inte alstra stora trafikmängder. Användningen ger detaljplanen ökad flexibilitet och möjlighet för området att anpassas till framtida behov.</p>

### 3.2. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
d <sub>1</sub>	<p>Byggrätten för ny förskola begränsas med hänsyn till bevarandevärdet av naturmiljö (n<sub>1</sub>), tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>), hantering av vatten från extrema regn i områdets östra del (m<sub>1</sub>), trafikbuller från angränsande vägar samt angöring och in- och utfartsväg i planområdets norra del.</p> <p><i>Minsta fastighetsstorlek är 12 600 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>Syftet är att förhindra avstyckning av fastigheten så att området förblir sammanhängande, enhetligt och överblickbart.</p>
h <sub>1</sub>	<p><i>Högsta nockhöjd är 14,0 meter.</i></p> <p>Syftet är att medge en huvudbyggnad i två plan som inte blir alltför dominerande i landskapsbilden eller överordnar sig intilliggande villabebyggelse.</p>
h <sub>2</sub>	<p><i>Högsta nockhöjd är 10,0 meter.</i></p> <p>En nockhöjd på 10,0 meter förhåller sig till bestämmelser i gällande plan, vilket reglerar en huvudbyggnad i två våningar med maximal byggnadshöjd av 7,6 meter.</p>
n <sub>1</sub>	<p><i>Träd, med stamdiameter ≥ 30 centimeter, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i></p> <p>Syftet är att säkra den trädallé som utgör biotopskydd. Träden stärker ekologiska samband och naturvärden i området. Träd får därmed endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. För att området ska kunna utgöra en del av en skolgård hindrar inte bestämmelsen från att röja yngre träd och lövsly.</p>
n <sub>2</sub>	<p><i>Minst 3000 m<sup>2</sup> friyta för lek och utevistelse ska finnas.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>Bestämmelsen säkerställer en minsta sammanhängande friyta för lek och utevistelse. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning kan inte inräknas i friytan.</p>
u <sub>1</sub>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Syftar till att säkra åtkomst till befintliga och planerade ledningar inom planområdet.</p>
p <sub>1</sub>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Bestämmelsen förhåller sig till gällande planläggning och syftar till att bebyggelse ska vara inskjuten från omgivande gator samt intilliggande fastighet.</p>
m <sub>1</sub>	<p><i>Dagvatten från extrema regn ska avledas åt sydost.</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra ett stråk för hantering av extrema regn. Området utgör en del av skolmiljön och bör därför utformas som en flexibel yta lämplig för lek och rekreation, inte enbart som en teknisk lösning.</p>
m <sub>2</sub>	<p><i>Kvartersmarken ska utformas så att dagvatten avleds bort från huvudbyggnad samt höjdsätts så att rinnvägar för dagvatten enligt princip för rinnvägsillustration kan uppfyllas.</i></p> <p>För att säkerställa att huvudbyggnad inte tar skada av stående vatten vid större regn tillämpas en lutning på marken bort från byggnaden. Tomtens naturliga lutning underlättar dagvattenavrinning åt söder.</p>
j <sub>1</sub>	<p><i>Inom användningsområdet får sammanlagt högst två utfarter mot angränsande gata i norr finnas.</i></p> <p>Syftet är att begränsa antalet in- och utfarter till fastigheten med hänsyn till trafiksäkerheten.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>o<sub>1</sub></b>	<p><i>Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20,0 grader.</i></p> <p>Syftet är att indirekt reglera skolbyggnadens volym. En flack takvinkel kan ge en hög takfot i förhållande till nockhöjden och därmed en större byggnadsvolym med mer dominerande uttryck. Genom att ange en minsta takvinkel begränsas möjligheten att uppföra en alltför bred eller hög byggnadskropp. Vidare är syftet att motverka ett för modernt formspråk och ta avstamp i platsens lantliga karaktär.</p>
<b>o<sub>2</sub></b>	<p><i>Största takvinkel för huvudbyggnad är 30,0 grader.</i></p> <p>Bestämmelsen förhåller sig till gällande planläggning vilket begränsar större takvinkel än 30 grader.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar.</i></p> <p>Bestämmelsen ämnar tydliggöra förväntad storlek och skala på ny huvudbyggnad, i kombination med föreslagen högsta nockhöjd.</p>
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><i>Källare får inte finnas.</i></p> <p>På grund av dåliga geotekniska och hydrologiska förhållanden inom planområdet är det inte lämpligt att uppföra källare.</p>
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><i>Lägsta färdiga golvhöjd för huvudbyggnad är 15,3 meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att byggnad inte riskerar att översvämmas vid större regn samt tillser att funktionella nivåskillnader mellan byggnad och angöringsytor går att uppnå.</p>
<b>b<sub>3</sub></b>	<p><i>Minst 15 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e <sub>1</sub>	<p>Syftar till att den nya skolfastigheten ska kunna hantera dagvattenflöden genom infiltration och fördröjning.</p> <p><i>Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1800 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>En byggnadsarea av 1 800 m<sup>2</sup> bedöms möjliggöra en skolbyggnad i två plan för tilltänkt kapacitet av 120 elever samt ytterligare 10 platser inom en anpassad del för elever med behov av utökat stöd.</p>
e <sub>2</sub>	<p><i>Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>Bestämmelsen förhåller sig till gällande planläggning vilket medger att en fjärdedel av tomten får bebyggas. Det innebär i detta fall en största byggnadsarea av 500 m<sup>2</sup> vilket möjliggör en större byggnad än den som finns på platsen idag, som är cirka 260 m<sup>2</sup>. Vidare är syftet att öka flexibiliteten inom fastigheten i det fall användningen förändras i framtiden till annat ändamål än skola.</p>
e <sub>3</sub>	<p><i>Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 180 m<sup>2</sup>, varav högst 40 m<sup>2</sup> per byggnadsvolym.</i></p> <p>Utöver den maximala byggnadsarean för huvudbyggnaden medges totalt 180 m<sup>2</sup> byggnadsarea för komplementbyggnader, exempelvis förråd eller väderskyddad cykelparkering. Detta anses tillräckligt för nödvändig kompletterande bebyggelse utan att ta en oproportionerligt stor del av tomten i anspråk. Dessa får heller inte vara större än 40 m<sup>2</sup> vardera.</p>
e <sub>4</sub>	<p><i>Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 70 m<sup>2</sup>.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>a<sub>1</sub></b>	<p>Bestämmelsen förhåller sig till gällande planläggning vilket begränsar komplementbyggnader som uthus och garage till totalt 70 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Marklov krävs även för alla ändringar och åtgärder som påverkar befintliga marknivåer.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa trädalléns långsiktiga vitalitet och skydda rotsystemen från att skadas vid markarbeten.</p>

## 4. Genomförandefrågor

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskild lag.

### 4.1. Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fyra fastigheter; Jursla 4:86, Jursla 5:19, Jursla 5:219 och Jursla 1:26.

Norrköpings kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.

### 4.2. Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av detaljplanen kräver ingen inlösen av mark.

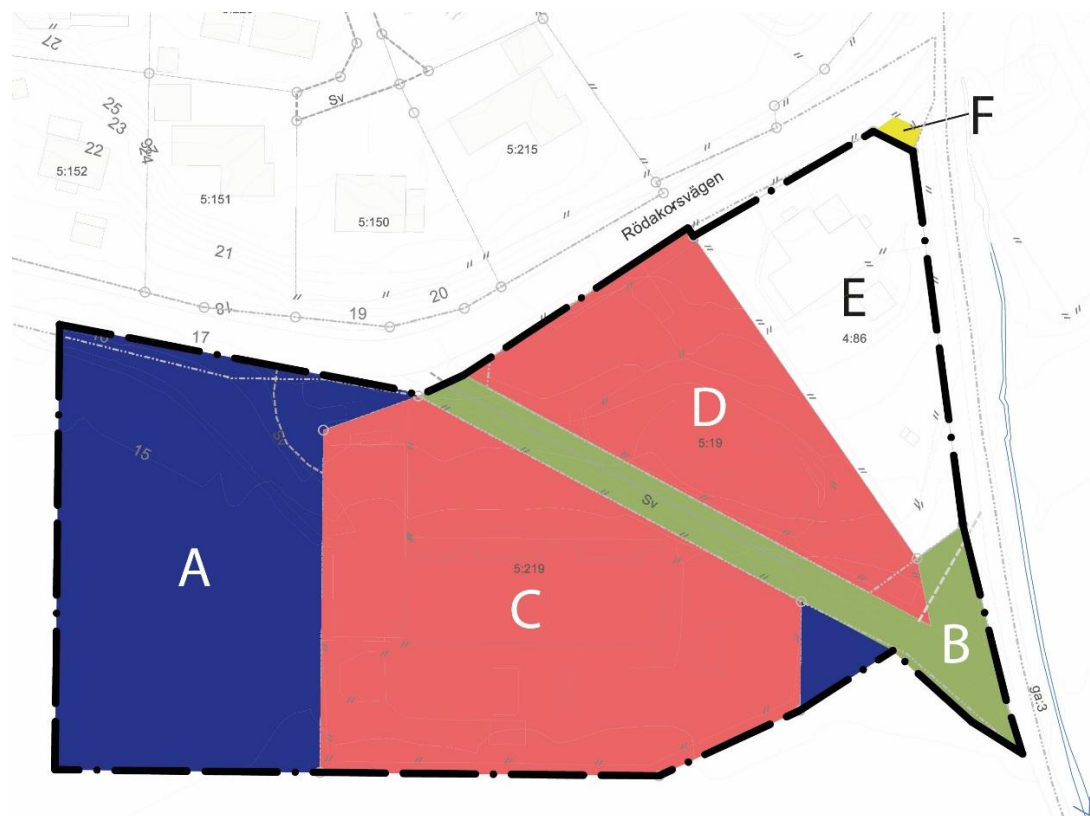
Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

### 4.3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

#### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark som tidigare varit allmän plats planläggs som kvartersmark för huvudsakligen förskoleändamål, liksom mark som idag saknar planläggning. Även mark som tidigare utgjort kvartersmark för bostadsändamål övergår till huvudsakligen förskoleändamål. De områden som planläggs för förskola ska genom fastighetsreglering tillföras den intilliggande fastigheten som avses utgöra skolfastighet, se figur 6.



Figur 6. Kartan visar planområdet och tänkt fastighetsbildning.

Fastighet	Fastighetsbildningsåtgärder
JURSLA 1:26	Område A, kvartersmark inom detaljplanen, ska överföras med fastighetsreglering till fastigheten Jursla 5:219 (C).

Fastighet	Fastighetsbildningsåtgärder
JURSLA 1:26	<i>Område B, kvartersmark inom detaljplanen, ska överföras med fastighetsreglering till fastigheten Jursla 5:219 (C).</i>
JURSLA 1:26	<i>Område F, allmän plats utanför detaljplanen, ska överföras med fastighetsreglering till fastigheten Jursla 4:86 (E).</i>
JURSLA 5:19	<i>Område D, kvartersmark inom detaljplanen, ska överförs med fastighetsreglering till fastigheten Jursla 5:219 (C).</i>

Gemensamhetsanläggning (Åby ga:3) för vägar och grönområden är till en mindre del belägen inom planområdet.

### Konsekvenser

De delar som är belägna inom planområdet ligger inom kvartersmark och kommer att utgå ur gemensamhetsanläggningen. Detta kommer att ske genom en omprövningsförrättning som kommunen kommer att ansöka om och bekosta.

Detaljplanens genomförande kräver inte bildande av nya gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

### Rättigheter

#### Officialservitut

Fastigheten Jursla 5:219 har rätt till utfartsväg över Jursla 1:26, 05-KVI-1873.1. Rättigheten är belägen inom planområdet.

#### Nyttjanderätt

Skanova har äldre teleledningar inom planområdet vars rättigheter inte finns kvar då ledningarna inte längre är i bruk. Enligt uppgift från Skanova är kabelsträckningen inte inmätt. Vid markarbeten kan särskilda miljöregler aktualiseras om det rör sig om äldre blymantlade kablar. Hanteringen av dessa frågor sker i samband med genomförande av detaljplanen.

#### Ledningsrätt

Planområdet belastas av en ledningsrätt 0581K-02/5.1 (starkström) till förmån för E.On Energidistribution AB.

## Konsekvenser

Fastighetsägaren behöver samråda med ledningsägaren (Skanova/Telia) om ledningarnas status inför eventuellt borttagande. Om flyttåtgärder eller skyddsåtgärder behöver vidtas för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den part som initierar åtgärden.

Rättigheten 05-KVI-1873.1 blir onyttig och kan upphävas.

Inom de områden som i detaljplanen är markerade med bestämmelsen u<sub>1</sub>, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ska fastighetsägaren utan ersättning upplåta servitut för sådana ledningar. Områden för ledningar säkras genom markreservat i plankartan.

På initiativ av ledningsägaren ska servitutet kunna omvandlas till ledningsrätt. Fastighetsbildning för detta ändamål sker efter särskild ansökan. Respektive ledningsägare ansvarar för att träffa överenskommelse med fastighetsägaren.

## 4.4. Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Utredningar som har genomförts inom ramen för planarbetet finns listade i avsnitt 7.1.

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Extrema regn

### Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen avser enbart kvartersmark och utbyggnad av allmän plats är inte aktuellt. Fastigheterna har anslutning mot Jursla-Trädgårdsvägen/Rödakorsvägen.

### Utbyggnad kvartersmark

Inom kvartersmark planeras en ny förskola att uppföras. Detaljplanen möjliggör en huvudbyggnad som tillgodoser det långsiktiga behovet av en förskola med cirka 120 elever, samt en anpassad del för omkring 10 elever

med behov av särskilt stöd. Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft, bygglov beviljats och startbesked erhållits.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

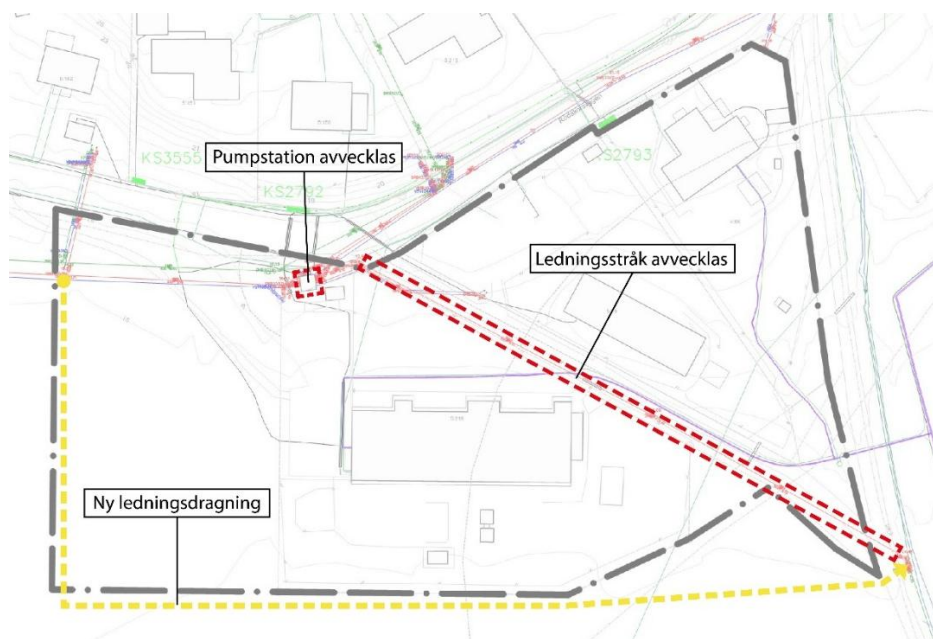
## Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB.

Nodra AB är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän plats.

Anslutning till kommunalt VA kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

Inom planområdet har Nodra AB en pumpstation som föreslås avvecklas i samband med genomförandet av dagvattensystemet inom detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Även den spillvattenledning som idag skär igenom planområdet föreslås avvecklas och ges ny sträckning i västra delen av planområdet, se figur 7.



Figur 7. Bilden visar tänkta avvecklingsåtgärder för Nodra AB:s system samt föreslagen ny sträckning för VA.

## **4.5. Ekonomiska frågor**

### **Ekonomisk bedömning**

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Ingen allmän plats planeras att byggas ut och inga kostnader för allmän plats uppstår. Eftersom ingen markinlösen blir aktuell tillkommer heller inga kostnader för detta.

### **Planavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut genom plankostnadsavtal som tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan.

### **Inlösen och ersättningsanspråk**

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter eller genom värdering som utförs vid handläggningen av lantmäteriförrättningen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Om ny gemensamhetsanläggning ska bildas fördelas anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

### **Drift vatten och avlopp**

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

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

### **El, energi och tele med mera**

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

## 4.6. Organisatoriska frågor

### Allmän plats

Norrköpings kommun är inte huvudman för gator och andra allmänna platser intill planområdet. Befintligt gatunät sköts av Åby - Jursla vägförening (Åby GA:3) som svarar för byggande, drift och underhåll.

Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

### Kvartersmark

Byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

### Bygglov och anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, bygglov. Till bygglov lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

### EI och fjärrvärme

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

E.ON Navirum Energi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### Elektronisk kommunikation

Skanova AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernät på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

## Tidplan

För genomförandet av kvartersmark avses följande tider.

Åtgärd	Årtal
Fastighetsbildning	2026–2027
Byggnation, förskola	2027–2028

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

## 4.7. Prövning enligt annan lagstiftning

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

## 4.8. Övrigt

En ny parkeringslösning kan hanteras genom civilrättslig överenskommelse mellan förskoleverksamheterna eller genom att inrätta en ny gemensamhetsanläggning.

## 5. Planeringsförutsättningar

### 5.1. Kommunala ställningstaganden

#### Beslut om planläggning

Beslut om positivt planbesked togs i stadsplaneringsnämnden (numera samhällsplaneringsnämnden) den 18 september 2018, § 201.

Den 12 november 2019, § 231 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Jursla 5:219, Jursla 5:19 samt del av Jursla 1:26 inom Jursla tätort.

#### Miljöbedömning

##### **Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

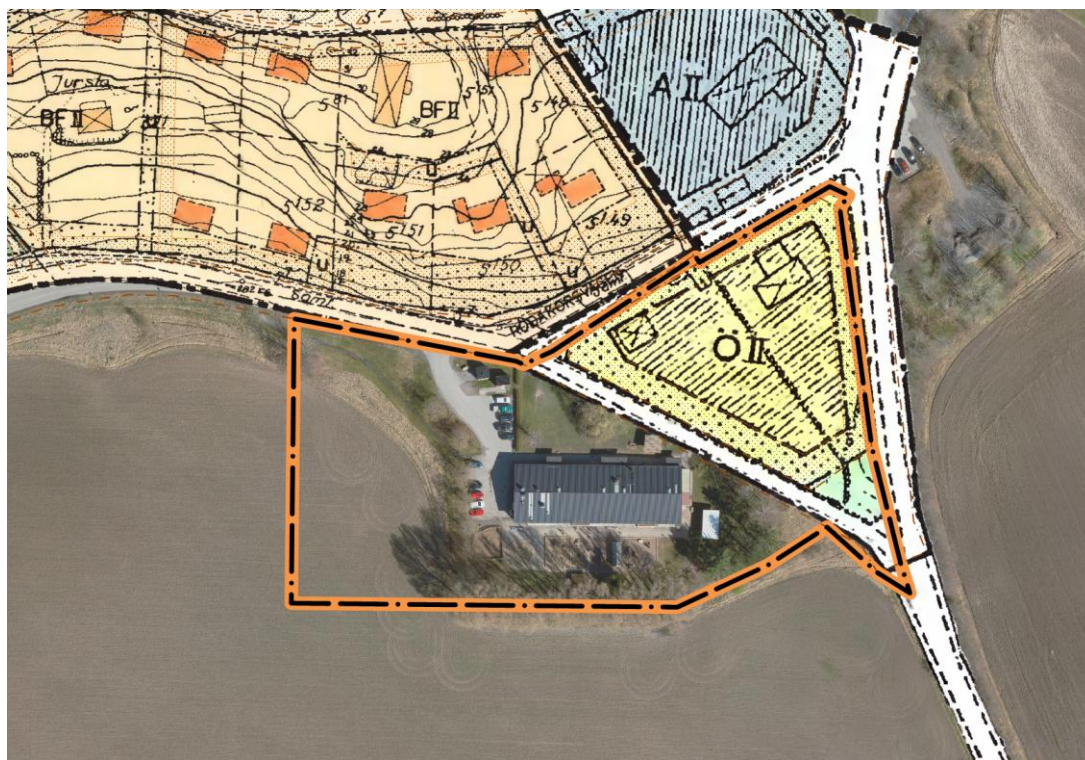
#### Detaljplaner

Planområdet omfattas av en gällande plan samt tillägg, se tabell 1 nedan.

Aktnummer, namn	Huvudsaklig användning	Plantyp	Laga kraft
05-KVI-977, Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Jursla 5:2, 5:7 m.fl.	Bostäder, Allmän plats	Detaljplan	1945-09-20
0581K-22A:5030, Tillägg till plan- bestämmelser	Bostäder	Detaljplan	1995-05-09

Tabell 1. Sammanställning av gällande planer som berör planområdet.

Delar av planområdet som berör fastigheterna Jursla 5:219 och del av Jursla 1:26 är inte tidigare planlagt, se figur 8.



Figur 8. Kartan visar planområdets gräns med en orange och svart linje i relation till ungefärligt inpassade gällande detaljplaner.

## Översiktsplan

I översiktsplanen för landsbygden (2017) pekas Jursla ut som en prioriterad utvecklingsort, och i översiktsplanen för staden (2017) anges planområdet

som ett utvecklingsområde för blandad stadsutveckling. Planförslaget följer strategin att "bygga inifrån och ut" genom att utveckla befintliga bebyggda delar och förtäta där det är möjligt, samt ligger i linje med översiktsplanens prioritering av nya skolor inom befintlig bebyggelse eller på redan exploaterad mark.

Förslaget överensstämmer även med FÖP för Åby och Jursla (2018), som föreslår tätare bebyggelse, centrumverksamheter och lyfter behovet av nya förskolor. Sammantaget är detaljplanen förenlig med båda översiktsplanerna och FÖP för området.

## 5.2. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

### Jordbruksmark

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.

Planområdets sydvästra del omfattar jordbruksmark som idag brukas.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig skoltomt utökas västerut vilket tar cirka 2 200 kvadratmeter jordbruksmark i anspråk, se figur 9.



Figur 9. Rödskräfferad yta i planområdets sydvästra hörn omfattar cirka 2 200 kvadratmeter jordbruksmark som tas i anspråk för skol- och vårdändamål.

För att bilda ändamålsenliga, sammanhållna och tillräckligt stora ytor för huvudbyggnad, skolgård och ny angöring bedöms denna utökning som nödvändig för att uppfylla planens syfte. Delar av planområdet är med anledning av topografiska höjdskillnader inte optimalt brukbar vilket motiverar en något större fastighet än brukligt. Förskola är en samhällsviktig verksamhet vars intresse i detta sammanhang bedöms väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken. Jordbruksmarken i fråga innefattas i ett större utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse som pekas ut i översiktsplanen för staden (2017). Ytan är dessutom av begränsad omfattning och ett rationellt jordbruk bedöms kunna bedrivas efter planens genomförande. Fram tills byggnation av området påbörjas kan marken fortsatt nyttjas för jordbruk.

## 5.3. Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477), det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft anger att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Norrköpings kommun ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten, Östra Sveriges luftvårdsförbund sköter mätningarna och modellberäkningarna.

### Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av MKN för luft. Den verksamhet detaljplanen möjliggör är inte av sådan karaktär att den bedöms medföra försämrade luftkvalitet.

I Norrköping mäts partiklar (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) och kväveoxider (NO<sub>x</sub>, NO, NO<sub>2</sub>) kontinuerligt i gatunivå vid Kungsgatan 32 och i urban bakgrundsmiljö i taknivå vid Trädgårdsgatan 21. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

Detaljplanen medför ingen förändring som motsvarar förhållandena vid mätpunkterna och bedöms således med god marginal understiga gällande gränsvärden för MKN.

### Vatten

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Pjältån (Åby-Havet) (SE650362-152166). Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Enligt MKN för vatten ska god ekologisk

status uppnås senast 2027. För kemisk status gäller samma målår, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar som har senare målår samt mindre stränga krav för både bromerad difenyleter och kvicksilver.

Planområdet ligger delvis även inom en grundvattenförekomst (SE650410-152120). Detta grundvattenmagasin har en god kemisk och god ekologisk status.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen innebär en ökad grad av hårdgjorda ytor inom planområdet till följd av parkeringar, gång- och cykelvägar samt angöring till skolfastigheten, vilket sannolikt innebär ett reningsbehov. Behovet kommer att analyseras närmare till granskningskedet. Att fördröja och rena de första 10 millimetrarna dagvatten inom kvartersmarken bedöms ge en positiv effekt på den totala reningen.

Den föreslagna lösningen för dagvattenrening sker inom angränsande detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Dagvattnet avleds till en förbindelsepunkt sydost om planområdet och vidare via dike eller ledning till ett planerat dike. Därifrån leds det till en torrdamm och slutligen till en våtdamm. Genom denna kedja av dike, torrdamm och våtdamm säkerställs en successiv rening av dagvattnet.

Bedömningen är att reningsgraden är stor i relation till uppkomna föroreningsmängder, detaljplanen bedöms således inte negativt påverka möjligheten för recipienten Pjältån (Åby-Havet) (SE650362-152166) att uppnå MKN för vatten.

En mer fristående lösning ska studeras till granskningskedet, se avsnitt 5.4 Dagvatten.

### **Buller**

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Norrköpings kommun finns en bullerkartläggning från 2022 och ett åtgärdsprogram från 2024.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för buller överskrids. I dagsläget är mindre än hälften av planområdet planlagt för bostadsändamål och allmän plats, medan huvuddelen saknar tidigare planläggning. Området har dock länge använts för skoländamål, och planen syftar till att bekräfta denna användning utan att möjliggöra mer störande verksamheter.

Förskolan rymmer idag 5–6 avdelningar med cirka 90–106 elever. Planförslaget medger 6 avdelningar med cirka 120 elever vilket inte bedöms innebära någon betydande ökning av bullernivåerna. Planen tillåter dessutom inte besöksintensiva verksamheter vilket begränsar möjliga bullernivåer för olika utvecklingsscenarioer.

## 5.4. Miljö

### Strandskydd

Öster om planområdet finns ett dike som tidigare omfattats av strandskydd på 100 meter vilket berör delar av planområdet. Diket har undersökts i en naturvärdesinventering inom angränsande detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Den sträcka av diket som berör planområdet är av mindre karaktär och efter okulär besiktning på plats är bedömningen att bredden inte överstiger två meter, se figur 10. I enlighet med ny strandskyddslagstiftning som trädde i kraft 1 juli 2025 omfattas således naturdiket inte längre av strandskydd.



Figur 10. Diket (Lillsjöbäcken) är av mindre karaktär och omfattas inte längre av strandskydd i enlighet med ny lagstiftning. Källa: Naturvärdesinventering (2024).

Den del av planområdet som tidigare omfattats av strandskydd är redan ianspråktagen för skolverksamhet och innehåller verksamhetsbyggnader och skolgårdsmiljö, se figur 11.



Figur 11. Röd streckad linje visar den del av diket som tidigare omfattats av strandskydd som berör planområdet, heldragen röd linje visar strandskyddets tidigare omfattning. Dikets bredd inom denna del bedöms understiga två meter.

## Dagvatten

Planområdet omfattas enbart av verksamhetsområdet för *dagvatten-gata*. Det befintliga dagvattensystemet består av självfallsledningar i betong från 1960-talet. Diket sydöst om planområdet planeras anpassas för att kunna hantera extrema regn inom detaljplanen för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Dagvattnet leds vidare via det nedströmsliggande markavvattningsföretaget, för vilket en omprövning pågår inom ramen för angränsande detaljplan.

Utredning för hantering av dagvatten i ett större perspektiv har gjorts inom angränsande detaljplan där hänsyn tagits till att aktuell detaljplan i framtiden ska exploateras.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Riktlinjen beskriver hur dagvatten ska tas om hand i både ny och befintlig miljö.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Regn upp till 10 millimeter ska tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Dagvatten från stora regn (återkomsttid 10–30 år) får inte avledas så det kan medföra skada för en annan fastighet. Vatten från gator hanteras av gatuhållaren och vatten från allmänna ytor hanteras av fastighetsägaren, samfälligheten eller dylikt.

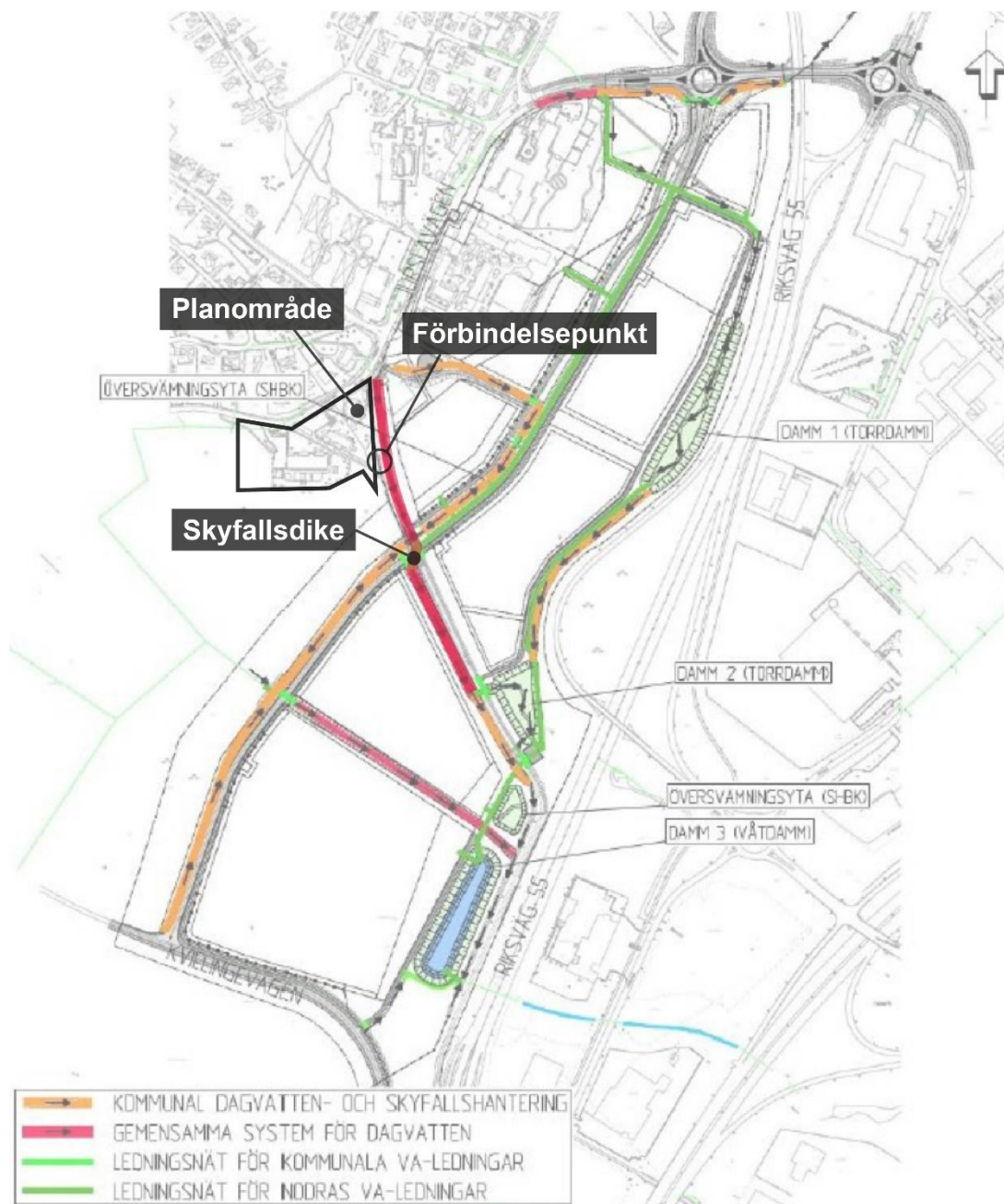
## Konsekvenser

Till granskningskedet ska en mer fristående lösning för dagvattenhantering studeras som inte är beroende av angränsande detaljplan. Det inkluderar bland annat föroreningsberäkningar och underlag för infiltrationskapacitet.

Med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behövs dagvattenhantering i ett större sammanhang. Planområdet bedöms därmed omfattas av verksamhetsområde för *dagvatten gata- och fastighet* för samtliga fastigheter. Det innebär att det kommer att finnas en allmän dagvattenanläggning som fastigheten kan anslutas till. I samband med exploateringen förväntas hårdgörningsgraden inom planområdet öka vilket medför ett ökat dagvattenflöde.

Mindre regn hanteras inom kvartersmark. Marken inom planområdet har varierande genomsläpplighet, vilket innebär att lösningarna kan utformas antingen ytligt eller underjordiskt beroende på placering och förutsättningar. Lämpliga åtgärder för att hantera mindre regn inom planområdet kan vara att utforma delar av parkeringsytorna med genomsläpplig beläggning för infiltration samt att anlägga växtbäddar eller gröna infiltrationsstråk mellan parkerings- och angöringsytor för rening.

I detaljplanen för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2 föreslås anläggningar för både fördröjning och rening av dagvatten, och dessa har kapacitet att ta emot dagvatten från stora regn även från det aktuella planområdet. Anslutning föreslås till diket sydöst om planområdet, se figur 12.



Figur 12. Planerat dagvattensystem för planområdet, i det större sammanhanget för angränsande detaljplan. Källa: Planbeskrivning för detaljplan för del av Jursla 1:26 och Björnviken 2:2, redigerad.

## Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Structor Miljö Öst AB, 2024) har, på uppdrag av Norrköpings kommun, genomförts med tillhörande förenklad riskbedömning.

Enligt EBH-kartan finns inga registrerade potentiellt förorenade områden inom eller intill planområdet. Historiska flygfoton visar att området främst utgjorts av åker- och ängsmark, med två av dagens byggnader synliga redan

1975, varav en är förskolan Villan. Det finns obekräftade uppgifter om en tidigare pandemisjukstuga på platsen.

De södra delarna av planområdet ligger på ett utpekat grundvattenmagasin i jordakvifer med goda uttagsmöjligheter.

Den framtida markanvändningen har jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för ett scenario med känslig markanvändning (KM). Undersökningen omfattade provtagning i 14 punkter, varav 13 med skruvborr på borrhandsvagn och en med spade. Grundvattenrör installerades i fyra av punkterna.

I jord påträffades kvicksilver i en punkt i halter över riktvärdet för KM, men inga halter överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Övriga analyserade ämnen förekom i låga halter.

I grundvatten påträffades arsenik i hög respektive mycket hög halt i två punkter. I en punkt uppmättes även PFAS4 i halter över bedömningsgränsen för mycket hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder samt PFAS11 i halter över SGI:s preliminära riktvärde för PFOS.

## **Konsekvenser**

De uppmätta halterna i jord och grundvatten bedöms vara acceptabla ur både hälso- och miljösynpunkt för den planerade markanvändningen, under förutsättning att området även fortsättningsvis är anslutet till kommunalt VA. Halterna för kvicksilver ligger under samtliga envägskoncentrationer. Den förhöjda halten påträffades vid förskolan Villan, medan medelhalten för hela planområdet underskrider riktvärdet för KM. Påträffade halter motiverar inte några särskilda åtgärder.

Vid exploatering ska massor hanteras i enlighet med gällande bestämmelser och med hänsyn till uppmätta halter. Flera provpunkter uppvisar halter över MRR och en punkt över riktvärdet för KM, vilket innebär att massorna inte kan återanvändas på annan plats utan föregående anmälan. Utifrån medelhalter kan samtliga massor klassas som KM-massor, men de bedöms kunna återanvändas fritt inom planområdet.

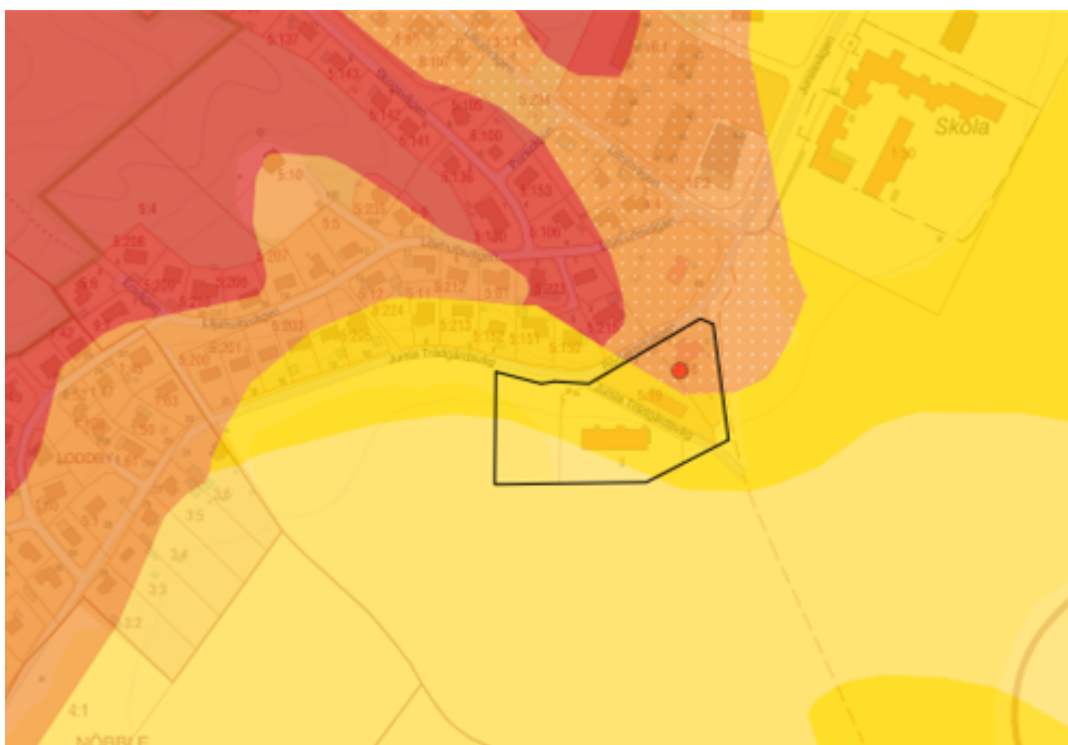
Hittas föroreningar ska en underrättelse enligt 10 kapitlet 11§ MB lämnas till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret. Om markarbeten (sanering, grävning eller liknande) ska genomföras i det förorenade området så ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Avhjälpandeåtgärden ska säkerställa att marken är lämplig för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

Till granskningskedet ska undersökningen kompletteras med fler provtagningspunkter inom jordbruksmarken samt vidare utredning kring de påträffade PFAS-halterna.

## 5.5. Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget nedanför höjdområdet i Kvillinge och har marknivåer som varierar från cirka +14 meter i söder till +21 meter i norr, se figur 13. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs området huvudsakligen av glacial och postglacial lera (gult), medan den nordöstra delen kan innehålla svallsediment av grus (prickat orange). Ytligt berg (rött) förekommer i norr och jorddjupen varierar mellan 3–10 meter.



Figur 13. Utdrag ur SGU:s jordartskarta med ungefärligt planområde markerat med en svart linje.

Geotekniska undersökningar utförda mellan 1972 och 2022 visar att stora delar av området har ett översta lager av torrskorpelera ned till cirka 1,5 meters djup, följt av siltig lera med mäktigheter på 3–9 meter ovan friktionsmaterial på sannolikt berg. I nordöstra delen sluttar marken upp mot höjdområdet och jordlagren består här av svallsediment av grus och sand med mindre mäktighet, omkring 2–3 meter. Totalt jorddjup bedöms vara mellan 2 och 20 meter, med störst djup i södra och västra delen. Leran inom planområdet är sättningskänslig.

Kommunen har ett långtidsrör för grundvatten väster om planområdet som visar nivåer mellan cirka 0,5 och 1,7 meter under markytan. Tidigare mätningar inom planområdet har visat nivåer mellan 0,5 och 1 meter. De höga grundvattennivåerna kan medföra risk för bottenuppträckning vid schaktning och bör därför beaktas vid grundläggning av framtida byggnader.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

## Radon

Enligt SGU:s gammastrålningskartor klassas planområdet som mark med medel till hög radonhalt. För att säkerställa radonsäkert byggande vid framtida nybyggnation kan radonslang eller radonrör installeras. Detta görs exempelvis genom att lägga en dräneringsslang i grundläggningsskiktet i samband med gjutning av platta.

## Masshantering

Inom planområdet förväntas endast mindre mängder överskottsmassor uppstå, främst till följd av utskiftning vid grundläggning och anläggning av dagvattenlösningar. Dessa massor planeras att behållas inom området och användas för att skapa en varierad och stimulerande lekmiljö för förskolebarnen, exempelvis genom en pulkabacke och varierad topografi på skolgården.

En lämplig plushöjd (färdig golvhöjd) för förskolebyggnaden regleras i plankartan. Troligen behöver delar av tomten fyllas upp för att uppnå rätt nivå och säkerställa god dagvattenavrinning. Massor som används för uppfyllnad kan med fördel hämtas från andra närliggande kommunala projekt, under förutsättning att de uppfyller krav på tekniska egenskaper och är godkända för känslig markanvändning.

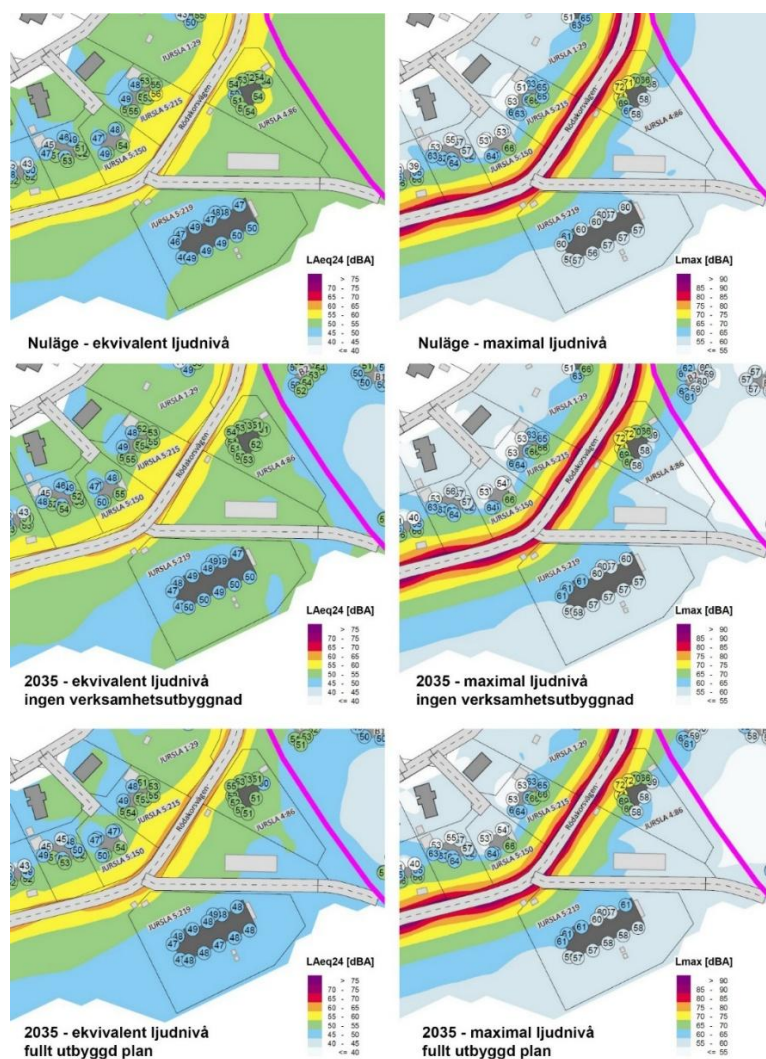
När plushöjderna är fastställda bör volymeräkningar göras för att uppskatta behovet av massor per fraktion. Dessa beräkningar bör genomföras så tidigt som möjligt i processen.

## 5.6. Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

För skolgårdar finns inga bindande bullerkrav från väg- och spårtrafik. Naturvårdsverket rekommenderar dock att minst hälften av den yta där barn

vistas mest, exempelvis för lek och vila, har en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, medan övriga delar bör hålla sig under 55 dBA (Naturvårdsverket, 2023). Enligt Naturvårdsverkets vägledning behöver maximala ljudnivåer normalt inte beaktas annat än som en del av den samlade bedömningen, då uppfyllda riktvärden för ekvivalenta nivåer även begränsar alltför höga och ofta förekommande maximalnivåer.



Figur 14. Utsnitt ur bullerkartläggning, över aktuellt planområde, som tagits fram för angränsande detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Vänster kolumn redovisar ekvivalent ljudnivå och höger kolumn maximal ljudnivå för nuläget och olika utbyggnadsgrad inom angränsande detaljplan. Källa: Sweco, 2023.

Planområdet är mest bullerutsatt längs Jursla Trädgårdsväg/Rödakorsvägen, där ekvivalenta nivåer uppgår till cirka 65 dBA och maximala nivåer överstiger 80 dBA, med snabbt avtagande nivåer längre söderut. I samband med angränsande detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2 har en bullerutredning (Sweco, 2023) genomförts för nuläget och olika scenarier för utbyggnad. Analysen visar att ny bebyggelse i angränsande områden kan

leda till en betydande minskning av ekvivalenta bullernivåer på skol- och förskolgårdar vid Jurslavägen och Rödakorsvägen, vilket även gynnar det aktuella planområdet. Maximala ljudnivåer påverkas däremot i liten utsträckning, se figur 14.

Rekommendationerna för ekvivalenta bullernivåer bedöms uppfyllas redan i nuläget inom skolgårdsmiljön, men förväntas förbättras avsevärt efter genomförd och fullt utbyggd verksamhetsmark söder om planområdet inom angränsande planläggning.

### **Konsekvenser**

Bullerutredningen visar att varken vägtrafikbuller eller kommande exploatering i närområdet utgör något hinder för skoländamål inom planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra högre trafikbullernivåer än situationen idag, kortvariga ökning av bullernivåerna kan också likvärdigt förväntas ske vid lämning och hämtning av barn. Bullerpåverkan från Jursla Trädgårdsväg/Rödakorsvägen hanteras genom ett buffertområde med prickad mark, huvudbyggnaden och skolgårdsmiljön ges huvudsakligt utrymme för i planområdets södra del där bullernivåerna är som lägst.

### **Risk för olyckor**

#### **Skyddsrum**

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmst belägna skyddsrummet finns cirka 200 meter öster om planområdet i Jurslaskolan.

#### **Konsekvenser**

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen, det bedöms inte heller lämpligt att anlägga ett nytt inom planområdet på grund av höga grundvattennivåer och utmanande grundläggningsförhållanden.

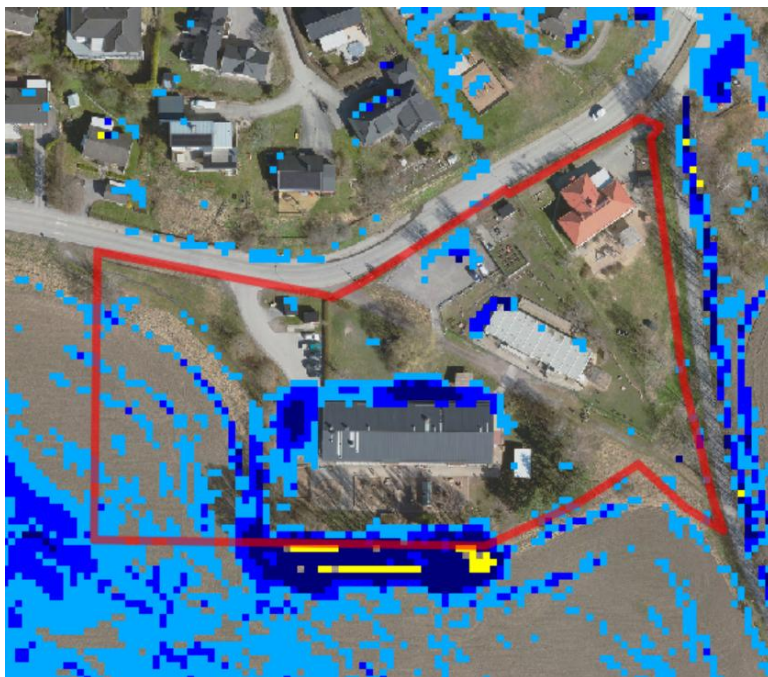
### **Risk för översvämning**

I dagsläget finns översvämningsrisk från extrema regn för planområdet.

Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas. I detta planområde har säkerhetsnivån satts till 200-års regn.

Enligt kommunens översvämningskartering för regn utförd av DHI 2022 uppstår marköversvämningar av större karaktär inom planområdet vid ett 200-års regn. Marköversvämningarna uppgår till som mest en meter och

koncentreras i den södra delen av planområdet samt utmed den norra sidan på befintlig skolbyggnad, se figur 15.



Figur 15. Översvämningskartering vid ett 200-års regn, ungefärligt planområde är markerat i rött.

Rinnvägskartering visar att det bildas mindre rinnvägar inom planområdet. En av dessa löper längs skolbyggnaden för att sedan fortsätta söderut utanför planområdet. Norr om området finns en större rinnväg som avleder betydande dagvattenflöden från uppströms liggande mark. Modellering för extrema regn som gjordes i samband med detaljplanen för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2 visar att denna rinnväg fortsätter söderut och passerar genom aktuellt planområde, se figur 16.



Figur 16. Modellering för extrema regn visar att en av rinnvägarna norr om planområdet leder betydande mängder dagvatten vid extrema regn genom området. Ungefärligt planområde är markerat i rött.

## **Konsekvenser**

All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning.

Genomsläppligheten bedöms som låg inom den västra delen av planområdet. Det är därför särskilt viktigt att säkra rinnvägar vid extrema regn och inte skapa instängda områden.

Kvartersmarken ska höjdsättas så att vattnet rinner söderut mot jordbruksmarken, i linje med områdets naturliga topografi. Marken intill huvudbyggnad behöver ges ordentlig lutning utåt från byggnaden för att motverka stående vattenbildning mot fasad vid extrema regn. Huvudbyggnad tillskrivs även en lägsta nivå för färdig golvhöjd.

För att hantera rinnvägen som för med sig dagvatten från uppströms liggande områden genom planområdet föreslås ett särskilt stråk inom den östra delen. Vattnet avleds därmed bort från byggnader och vidare till diket i angränsning till planområdet. Stråkets utbredning, läge och funktion kommer utredas vidare till granskningskedet.

## **Risk för erosion**

Ingen uppenbar erosionsrisk föreligger idag och inga befintliga vattendrag passerar igenom planområdet.

## **Konsekvenser**

Föreslaget stråk för hantering av extrema regn samt nya anlagda jordslänter inom planområdet kommer att behöva förses med erosionskydd eller växtlighet som skyddar mot erosion.

## **Risk för skred**

Planområdet saknar naturliga förutsättningar för skredrisk. I angränsande detaljplan har beräkningar gjorts att uppfyllnader på cirka två meter kan genomföras utan stabilitetsproblem. För byggnader krävs dock pålning med hänsyn till lerans sättningskänslighet.

I anslutning till planområdets nordvästra del finns ett riskområde för skred i finkornig jordart. Undersökningar har visat på fastare friktionsmaterial i höjdområdet norr om planområdet. För uppfyllnader över två meter behöver stabilitetshöjande åtgärder eller tyngre material bytas ut mot lättfyllning.

## **Konsekvenser**

Inom planområdet finns inte naturliga förutsättningar för skredrisk. Vid schaktningsarbeten och uppfyllnader som överstiger två meter bör dock

stabilitetsfrågor beaktas, och temporära stödkonstruktioner kan komma att behövas.

## **Risk för ras**

Inom planområdet förekommer inga naturliga berg- eller jordslänter som kan bedömas som rasbenägna.

## **Konsekvenser**

Planområdet saknar naturliga förutsättningar för ras, och detaljplanen bedöms inte påverka rasrisken i området.

# **5.7. Naturmiljö**

## **Mark och vegetation**

Planområdet är delvis bebyggt och asfalterat med grusytor för parkering samt gång- och cykelväg. Väster om skolbyggnaden och längs Rödakorsvägen finns ett antal lövträd, medan skolgården främst består av gräsytor med enstaka träd. I söder finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet.

Inga särskilda naturvärdesobjekt är utpekade inom området och grönstrukturen är relativt fragmentarisk, med undantag för trädallén som har ett större värde. Befintlig vegetation bidrar dock med ekosystemtjänster som infiltration och skuggning. Lillsjöbäcken, direkt öster om planområdet, omfattas av biotopskydd där dispensansökan pågår inom angränsande detaljplan.

Inom området förekommer kanadensiskt gullris, en invasiv art som ännu inte omfattas av lagkrav men som troligen kommer att regleras. En större förekomst finns även väster om planområdet.

## **Konsekvenser**

Detaljplanens påverkan på biologisk mångfald bedöms som låg. Planens påverkan på Lillsjöbäcken kommer utredas inom ramen för dagvattenutredning till granskning.

Utöver trädallén finns en ek inom planområdets nordvästra del samt en lind sydväst om trädallén som bör beaktas. Utgångspunkten vid utvecklingen av området är att bevara så många befintliga träd som möjligt. Träd som måste tas ner för ny bebyggelse ska ersättas inom fastigheten enligt kommunens riktlinjer. Nya träd bör planteras med en höjd på 1,5–2 meter och placeras på

sådant sätt att god skuggning uppnås, infiltration stärks på utsatta platser samt att läderbaggens spridningsmöjligheter förbättras.

För att skydda trädallén har dess utbredning inventerats och ett skyddsavstånd på två meter från trädkronornas droppkant tillskrivits plankartan. Planförslaget reglerar att marken fortsatt ska användas för skoländamål men att området inte får bebyggas, marknivåerna inte ändras och att halvstora eller större träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning och/eller borttagande av träd kräver dispens från länsstyrelsen, även större ingrepp såsom påverkan på rotsystem, kronreduceringar eller grenkapningar som kan skada trädet behöver först stämmas av med länsstyrelsen.

Vid exploatering bör även den invasiva arten kanadensiskt gullris hanteras, exempelvis genom att avlägsna plantor och skicka dem till förbränning.

## Landskapsbild

Detaljplanen medger en större byggrätt än de nuvarande förskolebyggnaderna, både till yta och höjd. Den nya huvudbyggnaden förväntas även få en något förändrad placering jämfört med dagens, vilket innebär viss påverkan på landskapsbilden och en mindre förändring för det omgivande området. Eftersom den kringliggande bebyggelsen är belägen högre än planområdet bedöms den högre byggnaden inte innebära betydande olägenhet med hänsyn till utblickar i området. Från söder kommer byggnaden att vara synlig och delvis exponerad.

## Konsekvenser

Planområdets placering gör att den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra ett fondmotiv för området söderut, se figur 18. I angränsande detaljplan planeras bostäder i öster och verksamhetsmark i söder från planområdet sett. För den befintliga bebyggelsen norr om planområdet är det viktigt att huvudbyggnaden inte blir dominerande eller i alltför stor utsträckning begränsar utsikten mot åkermarken.

Den nya detaljplanen bedöms endast medföra marginella förändringar av landskapsbilden, eftersom området redan i huvudsak är bebyggt och ianspråktaget. Undantaget är den västra delen av planområdet som idag utgörs av jordbruksmark. För kommande bebyggelse i närområdet bedöms också påverkan som marginell då planerade bostäder är placerade i höjd med planområdet österut, och verksamhetsområdet söderut bedöms som mindre känsligt med hänsyn till utblickar i landskapsbilden.



Figur 17. Vy sett mot norr, ny bebyggelse är markerat i gult. Illustrationen visar den nya skolfastighetens maximala exploatering.

## Hästverksamhet

Drygt 700 meter nordöst om planområdet ligger Åby ridskola. Den betesmark som verksamheten idag förfogar över är drygt 10 hektar vilket omfattar stora delar inom angränsade planläggning för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2. Enligt 2 kapitlet 9 § PBL ska kommunen så långt möjligt undvika eller förebygga olägenheter för grannar vid planläggning och bygglovsprövning. Risken påverkas även av lokala förhållanden som topografi och vegetation. Att ta hänsyn till befintliga och nya verksamheter med djurhållning är också viktigt för att bevara landsbygdens identitet.

## Konsekvenser

Hästhållning kan generellt innebära en hälsorisk genom spridning av allergener, vilka kan orsaka svåra symtom hos hästallergiker. För det aktuella planområdet bedöms dock ridskoleverksamheten inte utgöra någon risk, dels på grund av avståndet, dels eftersom den dominerande vindriktningen från väst innebär att allergener normalt inte sprids mot området.

Den betesmark som hästverksamheten arrenderar omprövas i angränsande detaljplan och annan lämplig plats utreds vidare. Enligt gällande förutsättningar kommer betesmarken som närmast att ligga cirka 400 meter nordväst om planområdet. Jurslaskolan och Kvillinge äldrecenter är redan idag, och även efter förändringen, belägna betydligt närmare hästhållningen än den planerade förskolan.

## 5.8. Fysisk miljö

### Bebyggelse

Två äldre byggnadsplaner från 1945 respektive 1966 reglerar den närliggande bebyggelsen, som främst består av friliggande tvåplansvillor med en byggnadshöjd på cirka 7,5 meter. För delar av området anges även en maximal takvinkel på 30 grader. Jursla förskola utgörs idag av en huvudbyggnad och ett annex, vardera i ett plan, se figur 19 och 20. Bebyggelsen direkt norr om planområdet ligger på en höjdrygg vilket skapar en nivåskillnad på drygt 10 meter till den centrala delen av planområdet, se figur 21.



Figur 18. Jursla förskolas nuvarande huvudbyggnad.



Figur 19. Del av verksamheten sker idag i tillfälliga undervisningslokaler.



Figur 20. Bebyggelsen på norra sidan Rödakorsvägen är belägen cirka 10 meter upp relativt planområdets mittpunkt.

## Konsekvenser

Planförslaget medger att Jursla förskolas nya huvudbyggnad får en maximal byggnadsarea av 1 800 kvadratmeter, vilket tillgodoser behovet av en förskola med 120 elever (6 avdelningar) samt en anpassad del för cirka 10 elever med behov av utökat stöd.

Inom fastigheten Jursla 4:86, där Förskolan Villan bedriver sin verksamhet, föreslås en maximal byggnadsarea av 500 kvadratmeter vilket möjliggör en större byggnad än den som finns på platsen idag. Intentionen är att öka flexibiliteten inom fastigheten i det fall användningen förändras i framtiden till annat ändamål än skola.

Den nya bebyggelsen anpassas till planområdets topografi och omkringliggande bebyggelsehöjder samt gällande detaljplaner. Placeringen av den nya förskolans huvudbyggnad är gynnsam eftersom den tydliga höjdskillnaden mot angränsande bebyggelse bidrar till att begränsa omgivningspåverkan.

## Gestaltning

För planområdet innebär riktlinjen *Arkitekturstaden Norrköping* (2018) att den nya förskolan ska anpassas till ytterstadens karaktär och småskalighet. Planen ska även möjliggöra flexibilitet så att byggnaden i framtiden kan användas för annan offentlig service vid förändrade behov. En välfungerande utemiljö för lek och vistelse är en central del av gestaltungspektivet.

## Konsekvenser

Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar för byggnadens yttre utformning annat än högsta nockhöjd och maximal takvinkel. Byggnationen kommer dock att bli ett något mer framträdande inslag i landskapsbilden än idag. Därför bör ny bebyggelse hålla hög arkitektonisk kvalitet och harmoniera med omgivande bebyggelse och natur. Utformningen bör ta inspiration från platsens lantliga läge och det omgivande landskapet, se referensbilder nedan.



Figur 21. Referensbild från Bullmarksskolan i Umeå, där ladugårdslängans klassiska formspråk tolkas i en modern skolbyggnad med lokal förankring. Källa: tjarfarg.se



Figur 22. Kungsängsskolan i Norrköping utgör en god referens avseende materialval, kulörer och lantlig karaktär. Källa: nt.se



Figur 23. Referensbild från Ornö skola i Haninge, en förskola i röd plåt som anknyter till den tidigare skolans placering, form och material, men med en samtida gestaltning. Källa: Haninge kommun.

## Tillgänglighet

Enligt 8 kapitlet PBL ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.

Området för den nya förskolan lutar mot sydväst, från cirka +20 meter i nordost till +14 meter i sydväst.

### **Konsekvenser**

Angöring planeras vid byggnadens norra del, vilket ger god tillgänglighet till lokalerna. Lutningar för tillfartsvägar bedöms kunna åstadkommas på ett ändamålsenligt sätt enligt gällande riktlinjer.

## **Friytor, lek och rekreation**

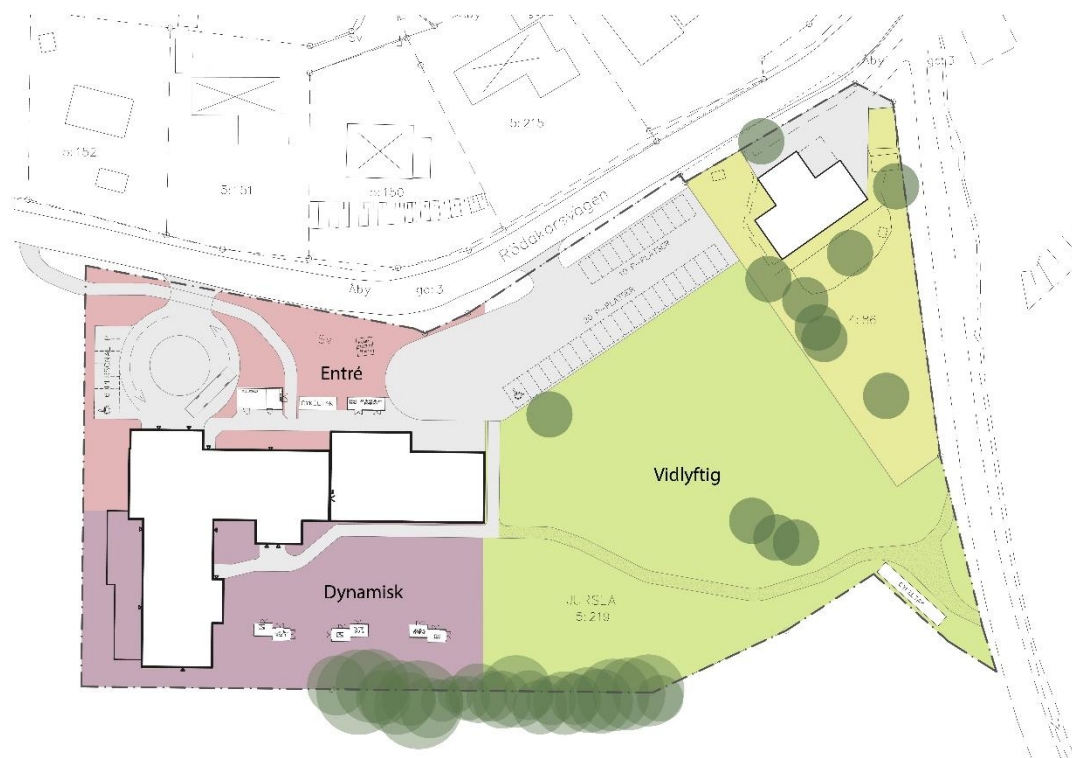
Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse inom eller i närheten av tomter och fastigheter som innehåller bostäder. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska det i första hand ordnas friyta. I kommunens riktlinje för ny- och ombyggnation av lekmiljöer anges att barn och ungdomar i tätorter ska ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostäder och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit.

### **Konsekvenser**

Boverket rekommenderar att grundskolor har minst 40 kvadratmeter friyta per elev samt en sammanhållen yta på minst 3 000 kvadratmeter, exklusive ytor för förråd, parkering samt lastning och lossning. Oavsett utformning av huvudbyggnad säkerställs en sammanhållen friyta om minst 3 000 kvadratmeter i planförslaget. En otidsenlig tomtindelning medför att den nya fastigheten blir storleksmässigt tilltagen vilket innebär generöst med yta för skolgården, planen möjliggör cirka 7 500 kvadratmeter sammanhängande friyta. Boverkets rekommendationer bedöms uppfyllas och överskridas med god marginal med cirka 58 kvadratmeter friyta per elev, räknat på förskolans maxkapacitet av 130 elever.

Förskolan Villan har idag cirka 1 500 kvadratmeter friyta vilket innebär cirka 75 kvadratmeter per elev (räknat på en avdelning med 20 elever). Även maximalt utnyttjad bygggränt uppfyller riktlinjerna för friyta med cirka 63 kvadratmeter per elev, räknat på samma elevantal.

Förutom friytans storlek är även skolgårdens kvalitet och funktion viktig. En stor, sammanhängande yta ger möjlighet till varierad utevistelse och bör utformas med olika zoner: entrézon för lugnare aktiviteter, dynamisk zon för lek och rörelse samt vidlyftig zon för naturlek i de mer avlägsna delarna av gården. Figur 25 redovisar hur skolgården kan delas in.



Figur 24. Förslag på hur skolgården kan delas in i olika zoner enligt principer i Lokalprogram Skolgårdar 2023.

Enligt *Lokalprogram Skolgårdar 2023* ska skolgården utformas som en trygg, tillgänglig och stimulerande plats som stödjer både lärande och rekreation. Förutom att vara tillräckligt stor och sammanhängande bör den:

- vara tillgänglig för alla, oavsett förutsättningar,
- använda miljövänliga och slitstarka mark- och växtmaterial,
- utrustas med hållbara, säkra och inkluderande lekredskap, möbler och belysning,
- ha god belysning och tydliga stråk för att undvika otrygga platser.

## 5.9. Social hållbarhet

### Trygghet

Jursla bedöms vara en socialt välmående tätort och utmärker sig jämfört med närliggande områden genom låg arbetslöshet (2,9 %), låg andel med enbart förgymnasial utbildning (4,8 %) samt relativt hög förvärvsinkomst. Förskoleområdet upplevs idag som något splittrat då tillfälliga undervisningslokaler är avskilda från den övriga skolgårdsmiljön. Samtidigt bidrar läget i landskapet till en öppen miljö med fina utblickar mot

odlingsmarkerna. De två närliggande förskolorna ger dessutom området en gemytlig och barnvänlig karaktär.

### **Konsekvenser**

Planförslaget innebär en upprustning av skolmiljön och skapar en mer sammanhållen struktur. Den utökade skolgården ger eleverna större ytor för lek och samvaro, samtidigt som överblickbarheten förbättras. Nya och fräscha lokaler gör att undervisningsmiljön blir mer njutbar för både personal och elever.

### **Barnperspektiv**

Den öppna delen av skolgården vetter idag mot Jursla Trädgårdsväg/Röda korsvägen och är åtskild från den mer ordnade lekmiljön på skolbyggnadens baksida. De tillfälliga undervisningslokalerna är separerade från övriga skolområdet och har en egen utemiljö, som också angränsar mot vägen i planområdets norra del.

### **Konsekvenser**

Planförslaget innebär en upprustning av förskolans utemiljö med ökad tillgång till friytor och mer varierade lekmiljöer. Större och mer naturpräglade ytor skapar bättre förutsättningar för social samvaro mellan barnen. Samtidigt bidrar fler skolplatser och modernare undervisningslokaler till förbättrade utbildningsmöjligheter i samhället.

### **Jämställdhet**

Förskolans placering i samhället ger goda förutsättningar för hämtning- och lämning av barn utan tillgång till bil. Gång- och cykelinfrastrukturen är väl utbyggd. Närmsta hållplats (Jursla skola) ligger cirka 100 meter från planområdet.

### **Konsekvenser**

Genom att vidareutveckla den befintliga skolfastigheten tas det redan fördelaktiga läget tillvara, vilket skapar goda förutsättningar för en jämställd tillgång till skolområdet.

### **Jämlikhet**

Över lag bedöms platsen idag erbjuda likvärdiga förutsättningar för alla individers möjligheter, rättigheter och skyldigheter att använda miljön. Den uppdelade skolgårdsmiljön medför dock begränsningar vad gäller tillgänglighet och framkomlighet. Även den enklare standarden på de

tillfälliga undervisningslokalerna kan bidra till en upplevelse av ojämlika undervisningsförhållanden.

### **Konsekvenser**

Planförslaget skapar en mer funktionell och lättillgänglig yta som är anpassad för personer med olika behov. Genom att samla undervisningslokalerna i samma byggnad och skapa en sammanhållen utemiljö likställs villkoren för hur både elever och personal kan använda området.

## **5.10. Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät.

### **Värme**

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

### **EI**

Elnätet är utbyggt i området och planområdet har elförsörjning.

### **Elektronisk kommunikation**

Befintligt bredband finns i området och fastigheten är ansluten.

### **Avfall**

Inrättande och placering av miljörum och avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Nodra AB. Fastighetsägare är ansvarig för planering och utformning av miljörum, miljöhus eller andra avfallsinsamlingssystem samt att dimensionera för de avfallsslag som ska samlas in för varje fastighet.

Nodra AB är ansvarig för avfallshantering och ska kontaktas för lokalisering av avfallsutrymme och utformning av angöring och vändplatser för avfallsfordon. Nodra AB:s och Norrköpings kommuns föreskrifter för avfallshantering ska följas.

## Konsekvenser

Avfallshanteringen för den nya förskolan föreslås i huvudsak ske på samma sätt som idag, men med in- och utfart placerad längre västerut samt en planerad vändplan med tillhörande miljörum.

Förskolan Villans avfallshandling bedöms kunna ske på samma sätt som idag, fram tills att angränsande detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2 genomförs. Den vändplan som används idag för sopbil kommer då tas i anspråk för ny dagvattenlösning. En alternativ lösning har studerats och det finns möjlighet att anordna en ny in- och utfart från Rödakorsvägen strax norr om planområdet som möjliggör genomfart för sopbil, se figur 26. Dragvägens längd och läge är bedömt oförändrad. Förslaget möjliggörs inom angränsande detaljplan.



Figur 25. Förslagen angöring för sopbil efter utbyggnad av angränsande detaljplan, gällande förskolan Villan.

## 5.11. Service

I närområdet finns ett flertal andra skolor, se figur 27. Det finns även ett närliggande konditori, äldreboende och ridskola. Ett större kommersiellt utbud finns i den närliggande tätorten Åby.



Figur 26. Två andra förskolor och en grundskola finns i närområdet.

## 5.12. Trafik

### Gator och trafik

Planområdet angörs idag med motorfordon från norr via Jursla trädgårdsväg/Rödakorsvägen. Längs den norra sidan av gatan finns en gångbana som ansluter till två övergångsställen; ett strax nordväst och ett strax nordöst om planområdet, det senare leder vidare till en gång- och cykelväg i både östlig och sydlig riktning, se figur 28.



Figur 27. Gång- och cykelvägar i planområdets närhet samt anslutande vägnät. Ungefärligt planområde är markerat i rött.

## Konsekvenser

Lastbilstrafik till den nya förskolan föreslås angöra fastigheten från nordvästra delen av planområdet. För personal, besökare och skolskjuts föreslås angöring istället ske från nordöst, i syfte att separera tung trafik från oskyddade trafikanter.

Den största delen av gång- och cykeltrafik till förskolan bedöms komma från öster och väster, en mindre del från söder. Huvudsaklig angöring föreslås i anslutning till gång- och cykelvägen längs planområdets östra sida. Sekundär angöring norr om ny skolbyggnad är bedömt nödvändig för gång- och cykeltrafikanter som kommer västerifrån. Personal ges även möjlighet att angöra området via Jursla trädgårdsväg/Rödakorsvägen.

## Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området trafikeras av Östgötatrafiken, där linje 12 förbinder Jursla med Norrköping stad. Förbindelserna är goda med ett stort antal avgångar både vardagar och helger. På vardagar går sammanlagt 43 turer i vardera riktningen. Närmaste hållplats, "Jursla skola", är belägen cirka 100 meter nordost om planområdet, se figur 29.



Figur 28. Närliggande busshållplatser och linjesträckning, ungefärligt planområde är markerat i rött.

## Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafikens kundunderlag i någon större utsträckning. Planförslaget förväntas därför inte medföra några förändringar i kollektivtrafikens utbud.

## Parkering, mobilitet och angöring

Enligt 8 kapitlet 9§ PBL ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.” Kravet om tillgänglig angöringsplats för bilar ska dock uppfyllas liksom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov ska kunna ordnas (BBR 3:122).

Norrköpings kommun antog i februari 2017 parkeringsriktlinjer för Norrköpings stad. Enligt riktlinjerna ska en särskild utredning göras för att fastställa skolors specifika parkeringsbehov. Utredningen ska särskilt beakta hållbara lösningar för cykel- och bilparkering, minskat bilåkande samt trafiksäkerhet kring skolområdet.

Planområdet är beläget i kommunens ytterzon, där tillgången till kollektivtrafik och cykelinfrastruktur är mer begränsad än i de centrala delarna. I dessa områden bedöms behovet av bilparkering vara något högre och behovet av cykelparkering något lägre än i de mer centrala delarna.

För grundskolor anger riktlinjerna ett riktvärde på 30–70 cykelplatser per 100 elever samt 0,4 platser per anställd. För bilparkering gäller 0,2–0,3 platser per anställd. Det finns dock inga riktvärden för andra målgrupper, exempelvis föräldrar eller personer som lämnar och hämtar barn vid skolan.

Kommunen arbetar för närvarande med en revidering av parkeringsriktlinjerna.

## Konsekvenser

Parkeringsbehovet för detaljplanen ska lösas inom kvartersmark.

Förskolan planeras rymma 130 elever och 28 anställda. Om det lägre värdet i spannet för cykelparkeringsnormen tillämpas, motsvarar det ett behov av 47 cykelparkeringsplatser för både elever och personal.

Personalparkeringens behov, inklusive förskolan Villan, bedöms till 16 bilplatser. För besöksparkering har det totala behovet uppskattats till 7 platser, samt yta för färdtjänst.

Enligt den nya parkeringsriktlinjen bedöms det totala bilparkeringsbehovet uppgå till 24–35 platser. Hur det slutgiltiga behovet beräknas kommer att ses över i samband med att eventuell ny parkeringsriktlinje antas innan detaljplanen ställs ut för granskning. I planförslaget har en parkerings- och

angöringsyta illustrerats som omfattar 36 bilparkeringsplatser för personal och besökare. Bedömt finns gott om yta för parkering, såväl för Jursla förskola som nya platser till förskolan Villan. Det samlade behovet av cykelparkering bedöms kunna rymmas inom planområdet.

## 6. Medverkande

### 6.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Elias Allouche. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Elias Allouche, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstepersoner inom Norrköpings kommun:

Tjänsteperson	Titel och tillhörighet
Eleftheria Bouzo	Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Jonas Gustavsson	Gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Louise Jensen	Trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret
Julia Blixt	Trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret
Amelie Garstad	Markmiljöspecialist, samhällsbyggnadskontoret
Pär Sagrelius	Dagvattenspecialist, samhällsbyggnadskontoret
Martin Heljedal	Masskoordinatör, samhällsbyggnadskontoret
Florence Eberhardt	Ekolog, samhällsbyggnadskontoret
Christina Berglund	Geotekniker, samhällsbyggnadskontoret
Mikael Lundström	Projektsamordnare, samhällsbyggnadskontoret
Mohamed Ahmed	Utredningsingenjör, Nodra AB planering och utredning

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Elias Allouche  
planarkitekt

## 7. Planeringsunderlag

### 7.1. Utredningar för detaljplanen

*Dagvatten-PM. Nodra AB. 2024-10-18.*

*Översiktlig markundersökning inför ny detaljplan – Jursla 5:219 med närområde, Norrköpings kommun. Structor Miljö Öst AB. 2024-11-14.*

### 7.2. Kommunala handlingar och riktlinjer

*Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.*

*Avfallsplan KS 2019/1482. Nodra AB, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-31.*

*Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun. 2019.*

*Detaljplan för del av fastigheten Jursla 1:26 och del av fastigheten Björnviken 2:2 med närområde inom Jursla och Kvillinge i Norrköpings kommun., SPN 2019/0199. Norrköpings kommun. 2025-08-28.*

*Detaljplan - Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Jursla 5:2, 5:7 m.fl., aktnummer 05-KVI-977. Norrköpings kommun. 1945-09-20.*

*Detaljplan - Tillägg till planbestämmelser, aktnummer 0581K-22A:5030. Norrköpings kommun. 1995-05-09.*

*Fördjupning av översiktsplan för Åby och Jursla. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2018-12-17.*

*Lokalprogram skolgårdar. Tengbom och Norrköpings kommun. 2023.*

*Riktlinje för hållbar dagvattenhantering, beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.*

*Riktlinje för Norrköpings kommuns arbete med ekosystemtjänster. Norrköpings kommun, antagen 2017-10-16.*

*Riktlinjer för parkering. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, antagen 2017-02-27.*

*Trafikstrategi för Norrköping.* Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-04-25.

*Åtgärdsprogram – PM10, Program för att sänka halterna av hälsoskadliga partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun.* 2006-06-07.

*Översiktsplan för landsbygden.* Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.

*Översiktsplan för staden.* Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.

### 7.3. Övrigt underlag

*Biotopskyddsområden. Vägledning om tillämpning av 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Handbok 2012:1. Utgåva 1.* Naturvårdsverket. December, 2012.

*Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor.* Boverket. [hemsida granskad 2025-07-01].  
<https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomtermm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation.* Avfall Sverige. 2022.

*Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun.* SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.

*Konsekvensanalys Norrköpings kommun. Extrema regn. Stigande hav.* DHI Sverige. Malmö. 2021-01-25.

*Naturvärdesinventering – Jursla 1:26, Norrköpings kommun.* Fennicus Natur AB. 2024.

*Rapport nr. 2008–76 Detaljerad översvämningskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken.* SMHI, 2009-05-25.

*Rapport nr 2010–60 Kompletterande beräkningar havsvattenstånd Bråviken.* SMHI, 2010-10-30.

*Rapport nr 2017–26 Havsnivåer i Östergötlands län.* SMHI. Norrköping, 2017-08-17.

*Skyfallskartering Norrköpings kommun.* DHI Sverige. 2022.

*Trafikbulerutredning – Detaljplan för Jursla 1:26 och Björnviken 2:2.* Sweco. 2023-01-27.

*VISS Vatteninformationssystem Sverige. Länsstyrelsen, (september 2025).  
Vattenkartan.*

*Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.  
Naturvårdsverket, 2023.*

*Översiktlig stabilitetskartering. Östergötlands län. Norrköpings kommun.  
Golder associates och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.  
2018-03-31.*