



FINSPÅNG

Detaljplan för bostäder vid Storhagsvägen, del av fastigheten Grosvad 1:1

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING

Ärendenummer: KS.2020.1083
Påbörjad: 2021-01-20
Antagen: 20xx-xx-xx KS § xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx



Innehåll

1. Inledning	5
Planens syfte	5
Planområdets förutsättningar	5
Planprocessen	6
Tidplan för planarbetet	6
2. Planförslag	7
Illustrationsplan och inspirationsprojekt	7
Planbestämmelser	9
Allmän plats	9
Gata	9
Natur	9
Kvartersmark	9
B – Bostad	9
Egenskaper	9
Administrativa bestämmelser	12
Huvudmannaskap	12
Genomförandetid	12
3. Planens genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	13
Avtal	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	14
Fastighetsägare	14
Fastighetsbildning m m	15
Ledningsrätt	15
Gemensamhetsanläggningar, servitut	16
Ekonomiska frågor	16
Planekonomi	16
Exploateringsekonomi	16
Fastighetsbildning, ersättning	16
Anslutningsavgifter, ledningsflytt	17
Bygglov, anmälan och planavgift	17
4. Konsekvenser	18
Undersökning betydande miljöpåverkan	18
Barnkonsekvensanalys	18
Sociala konsekvenser	18
5. Planeringsförutsättningar	19



Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Vision 2035	19
Gällande planer	19
Riksintressen	20
Totalförsvaret	20
Miljö kvalitetsnormer	21
Vatten	21
Luft	21
Bebyggelse	21
Stadsbild	21
Service	22
Tillgänglighet	22
Trygghet	22
Utemiljö, lek och rekreation	23
Natur	24
Mark och vegetation	24
Geotekniska förhållanden	24
Hälsa och säkerhet	25
Buller	25
Vibrationer	28
Elektromagnetisk strålning	28
Risk för olyckor, översvämningar eller erosion	28
Förorenade områden	28
Bergvärmemagasin	29
Ljus- och skuggförhållanden	31
Radon	32
Teknisk försörjning	32
Vatten och avlopp	32
Dagvatten	32
Värme	33
Avfall	33
El, tele och fiber	33
Kulturmiljö	33
Kulturhistorisk bebyggelse	33
Fornlämningar	33
Gator och trafik	34
Gatunät	34
Gångtrafik	34
Cykeltrafik och parkering	34
Kollektivtrafik	34



F I N S P Å N G

Biltrafik och angöring	34
Parkering.....	34

Detaljplanen har upprättats av Samhällsplaneringsenheten på Finspångs kommun under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala sektorer och bolag.

Johanna Trozelli
Planarkitekt



1. Inledning

Planens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att på en obebyggd yta inom Finspångs tätort möjliggöra för nya bostäder i form av radhus och småskaliga flerfamiljshus.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa naturmark eftersom den utgör bostadsnära natur i tätorten som bidrar med ekosystemtjänster. Inom naturmarken finns en befintlig pulkabacke som har bedömts som viktig att bevara utifrån ett barnperspektiv. En fornlämning som finns inom planområdet avses även fredas genom att marken regleras som naturmark.

Planområdets förutsättningar

Planområdet är beläget längs med Storhagsvägen och Grosvadsvägen och omfattar knappt 1,2 ha. Ytan utgör del av den kommunala fastigheten Grosvad 1:1 och består idag av en grusad parkeringsyta och naturmark som delvis omfattar en pulkabacke. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, utbyggd infrastruktur och med närhet till skog och friluftsliv. I direkt anslutning finns tätortens multisportsområde Arena Grosvad där det bland annat finns badhus, ishall, fotbollsplaner och skatepark. Marken är kuperade med en höjdrygg som delvis sluttar ned mot Storhagsvägen men framför allt mot Grosvadsvägen och det nedanförliggande bostadsområdet.

Grosvadsområdet pekas i kommunens Kulturmiljöprogram (2015) ut som ett kulturhistoriskt intressant område där karaktären präglas av bebyggelse från 50- och 60-talet. I kulturmiljöprogrammet rekommenderas att ny bebyggelse ska ta hänsyn till stads- eller landskapsbild liksom kulturvärden på platsen. Inom planområdet finns även tidigare bosättningstecken i form av en grav från yngre järnåldern som ska bevaras.

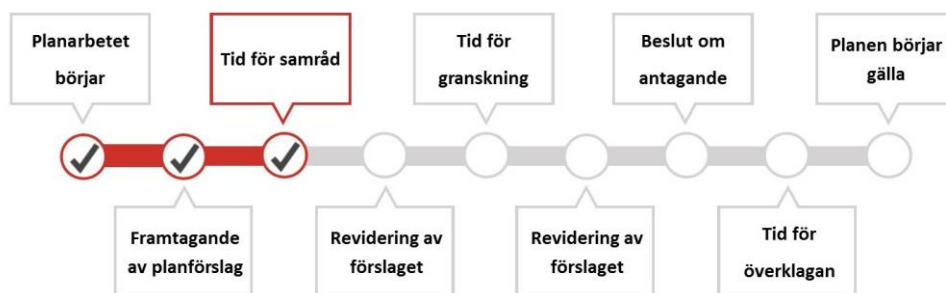
Grusparkeringen inom planområdet utgörs av fyllnadsmassor som i den östra delen delvis är förorenad. Den representativa halten överskrider här aktuella riktvärden för ett antal ämnen: arsenik, barium, koppar, bly, zink, kadmium, kvicksilver samt PAH-H och innebär en risk för såväl hälsa som miljö. Innan detaljplanens antagande ska en kompletterande provtagning göras för att avgränsa föroreningen i yta och djup.

Under grusplanen finns även ett gammalt bergvärmemagasin från 1985 som inte längre är i bruk, däremot finns delar av infrastrukturen kvar och kommunen utreder under planarbetet om det finns någon köldbärandevätska kvar i borrhålen och hur en eventuell tömning i sådana fall ska ske.



Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och följer planprocessen enligt nedanstående bild. Denna planbeskrivning utgör del av detaljplanens samrådshandlingar som nu är ute på samråd för att insamla information och synpunkter som kan vara viktiga för planens slutgiltiga version.



Tidplan för planarbetet

Planarbetet väntas pågå under 2022 och 2023, med ett antagande under 2023.



FINSPÅNG

2. Planförslag

Planförslaget möjliggör bostäder och är utformat för att uppnå en tät men småskalig bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus och/eller radhus i två våningar. Planförslaget är utformat utifrån målet att ta hänsyn till bostadsnära natur, områdets topografi, omgivande bebyggelse och den fornlämning som finns inom planområdet.

Illustrationsplan och inspirationsprojekt

En illustrationsplan har tagits fram för att visa hur en exploatering skulle kunna se ut utifrån bestämmelserna i plankartan. I exemplet illustreras mindre flerfamiljshus med totalt 12 lägenheter uppdelade på tre byggnader i det västra området och 15 radhus i två plan i det östra området.



Illustrationsplan som visar hur en exploatering skulle kunna se ut, framtagen av Samhällsplaneringsenheten, Finspångs kommun.

På nästkommande sida visas några exempel från andra projekt för att illustrera visionen för tillkommande bostadsbebyggelse och vad planbestämmelserna syftar till att reglera. Gemensamt är en omsorg om skala samt att materialval och färgsättning bidrar till att bryta upp långa huskroppar. Flerfamiljshusen är uppdelade i mindre enheter om 4-6 lägenheter.



FINSPÅNG



*Inspiration från andra projekt som visar radhus och flerfamiljshus i olika utföranden.
Bildkälla: se hänvisning vid respektive bild.*



Planbestämmelser

Allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

Gata

Del av Storhagsvägen inkluderas för att säkerställa en sammanhängande vägbredd längs hela planområdet för framtida behov av exempelvis trottoar. Vägen inkluderas även för att möjliggöra utfartsförbud längs del av sträckan, se mer under rubrik *Stängsel och utfart*.

Natur

Användningen natur används för att reglera naturmark som till exempel friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Inom planområdet regleras en yta som allmän plats – natur för att säkerställa bostadsnära natur och en fortsatt god tillgänglighet till pulkabacken söder om planområdet. Inom naturområdet finns även en fornlämning som ska bevaras.

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

B – Bostad

Användningen bostäder (B) används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Egenskaper

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ger kommunen möjlighet att i detalj reglera bland annat bebyggelsens omfattning, utformning samt skydd av kvartersmarken.

**Bebyggelsens omfattning**

Genom att använda bestämmelser om bebyggandets omfattning reglerar kommunen hur mycket som får byggas på en plats, både i utbredning över och under markytan samt på höjden. PBL (2010:900) 4 kap 11, 16 §§.

Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Största tillåten byggnadsarea regleras till 35% för att kunna uppnå en bra exploatering med en tätare bebyggelse, samtidigt som en balans mellan byggnader och gemensamma eller privata utemiljöer uppnås.

Högsta nockhöjd är 8,0 meter

Planbestämmelsen om högsta höjd på 8 m för byggnader används för att tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig närliggande bebyggelse samt för att möjliggöra högst två bostadsvåningar, med möjlighet till vindsförvaring.

Utformning (f)

Kommunen kan i detaljplan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmäckningar, material och färgsättning samt typer av byggnader. PBL (2010:900) 4 kap 16 §.

Endast radhus och flerfamiljshus

För att säkerställa att planområdet exploateras på ett ändamålsenligt sätt i detta relativt centrala läge i Finspångs tätort möjliggör planen bostadstyperna radhus och flerfamiljshus som uppmuntrar till en tätare bebyggelse.

Byggnadskroppar som består av fyra eller fler bostäder sammansatta i bredd utformas så att de uppfattas som individuella huskroppar genom vertikal uppdelning av fasaden i kulör och/eller material

Bestämmelsen används för att säkerställa att tillkommande bebyggelse uppfattas som småskalig och varierad, vilket bland annat bidrar till bättre orienterbarhet och platsidentitet för de boende. Det påverkar även upplevelsen för människor som går och cyklar förbi området positivt eftersom vertikala brytningar bidrar till att långa sträckor uppfattas som kortare och mer intressanta.

Placering (p)

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. PBL (2010:900) 4 kap 16 §.

Huvudbyggnad inklusive förråd, inglasade uteplatser och balkonger ska placeras minst 3 m från allmän plats - natur. Öppna uteplatser och balkonger placeras minst 0,5 m från allmän plats - natur.

Bestämmelsen avser ett minsta avstånd för huvudbyggnader, förråd och uteplatser till fastighetsgräns som gränsar mot allmän naturmark för att säkerställa att skötsel kring byggnader och uteplatser kan ordnas inom den egna fastigheten eller tomten. Då inbyggda eller inglasade uteplatser och balkonger bedöms ha en mer beständig karaktär som del av huvudbyggnaden har dessa samma avståndsmått som



huvudbyggnaden, medan öppna uteplatser och balkonger tillåts placeras närmare gränsen mot allmän plats – natur.

Utförande (b)

PBL (2010:900) 4 kap 16 §.

Minst 35,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utförandebestämmelsen används med syfte att bevara genomsläpplig mark som möjliggör infiltration av dagvatten inom området, samt för att uppmuntra bevarande och tillskapande av grönska inom bostadsområdet.

Stängsel och utfart

Lagstöd PBL (2010:900) 4 kap 9 §.

Utfartsförbud – körbar utfart får inte anordnas (markeras med linje med ej ifyllda cirklar)

Utfartsförbudet säkerställer att tillfart till bostadsområdet inte ordnas för nära den befintliga rondellen och korsningen till Grosvadsvägen.

j₁ – Högst två tillfarter för motorfordon får anordnas mot allmän väg

Syftet med planbestämmelsen är att parkering huvudsakligen bör ske inifrån området och inte direkt ifrån Storhagsvägen. Detta bedöms mer trafiksäkert än att bilar ska backa ut på Storhagsvägen. Illustrationsplanen på s.7 visar hur det exempelvis skulle kunna se ut med en infart västerifrån.

j₂ – Högst en tillfart för motorfordon får anordnas mot allmän väg

Utifrån platsens topografi och trafiksituation tillåts en tillfart för det östra bostadsområdet, vilken tillsammans med utfartsförbudet innebär att den anordnas i områdets västra del.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (markeras med prickar)

Se beskrivning nedan.

Marken får endast förses med uteplats och balkong med tillhörande avskärmning (markeras med plustecken)

Plus- och prickmarken innebär tillsammans att byggnader kan placeras som närmast 4 m från allmän plats – gata. Bestämmelsen nyttjas för att bostäder inte ska placeras för nära Storhagsvägen för att hålla en liknande karaktär som befintlig bebyggelse längs vägen. Uteplatser bedöms kunna placeras något närmare vägen.



F I N S P Å N G

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det handlar om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

Huvudmannaskap

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR). Kommunalt huvudmannaskap: PBL (2010:900) 6 kap 18, 21 §§.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL (2010:900) 4 kap 21, 24 §§).



3. Planens genomförande

I detta avsnitt redovisas de åtgärder och förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar mm regleras, prövas och genomförs enligt respektive lag (PBL (2010:900) 4 kap 31, 33 §§ och 6 kap 2 §).

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning. (PBL (2010:900) 4 kap 21, 24 §§)

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Finspångs kommun är huvudman för allmänna platser (gata och naturområden) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Kvartersmark

Varje exploatör och/eller fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning.

Fastighetsägaren/exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell

Teknisk försörjning

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



Huvudman för respektive nät är följande:

- Vatten och avlopp: Finspångs Tekniska Verk AB
- Dagvatten: Finspångs Tekniska Verk AB
- Fjärrvärme: Finspångs Tekniska Verk AB
- El: Vattenfall Eldistribution AB
- Opto/ Fiber: Finet AB
- Tele: Skanova

Avtal

Följande avtal kan behöva tecknas/ändras för att genomföra detaljplanen:

Markanvisningsavtal

I det fall kommunen väljer att låta en eller flera byggherrar/exploatörer bygga flera hus inom ett eller flera kvarter ska markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och byggherre/exploatör.

Markanvisningsavtal som leder till att byggherre/exploatör köper mark fullföljs genom marköverlåtelseavtal.

Markanvisning ska ske enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar (antagna av kommunfullmäktige 2016-10-05).

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Grosvad 1:1 som utgör hela planområdet ägs av Finspångs kommun.



Den kommunägda fastigheten Grosvad 1:1 ses gulmarkerad i bilden ovan. Röd streckad linje visar den ungefärliga detaljplanegränsen.



Fastighetsbildning m m

Planområdet utgör en del av den större kommunägda fastigheten Grosvad 1:1.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avses marken att tilldelas exploatör/byggherre genom markanvisning. Inför exploatering behöver kvartersmarken avstyckas.

Fastighetsbildning sker efter att planen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet av kommunen.

Ledningsrätt

Inom planområdets östra del finns en ledningsrätt (05-FIN-3438.1) från 1986 till förmån för Finspångs Is och Värme AB.

Ledningsrätten avser ett bergvärmemagasin inom en yta av 52x52 m liksom ett 6 m brett område för vattenrör mellan värmemagasinet och värmecentralen i kulvertering under Storhagsvägen. Värmelagret är inte längre i bruk och Finspångs Is och Värme AB har upphört som bolag.

I samband med planens genomförande behöver ledningsrätten omprövas så att ledningsrätten inte belastar planområdet/kvartersmark. Kommunen kommer att ansöka om sådan omprövning hos Lantmäteriet.



Ledningsrättens utbredning visar inom vilket område värmelagret finns, samt kulverteringen under Storhagsvägen för vattenledningar till värmecentralen. Anläggningen är inte längre i drift.



Gemensamhetsanläggningar, servitut

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller servitut inom planområdet. Planens genomförande förutsätter inte att nya gemensamhetsanläggningar eller servitut bildas.

Nya gemensamhetsanläggningar och/eller servitut kan dock komma att bildas om det uppkommer behov av samverkan mellan olika fastigheter, till exempel gällande parkeringslösningar inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift som ska täcka kommunens kostnad för detaljplanen tas ut i samband med bygglovsprövningen.

Exploateringsekonomi

All kvartersmark inom planområdet ägs i dagsläget av kommunen. Kommunens intäkt består av försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Försäljning av kvartersmark planeras att ske efter markanvisning till byggherre/exploatör (en eller flera).

Respektive byggherre/exploatör svarar för (utför och bekostar) utbyggnadskostnader inom sin kvartersmark.

Kommunen svarar för (utför och bekostar) utbyggnad av allmän plats. Ingen ny allmän platsmark behöver byggas ut då det finns en befintlig gata (Storchagsvägen) i anslutning till kvartersmarken.

Innan detaljplanen granskningsskede ska en exploateringskalkyl tas fram med kommunens beräknade intäkter och kostnader. Sådan kalkyl ska beakta eventuella åtgärder som behöver genomföras inom kvartersmark innan byggnation kan påbörjas. Det kan till exempel handla om byggnadstekniska åtgärder kopplat till det skrotade värmehålmagasinet, eller sanering av förorenad mark.

Driftkostnader

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gator, och naturområden) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Fastighetsbildning, ersättning

Avstyckning av kvartersmarken till egna fastigheter bekostas av kommunen.

Kostnad för omprövning av ledningsrätten som belastar planområdet bekostas i första hand av ägaren till anläggningen, vilket får utredas i förrättningen.



Kostnad för andra eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark ska bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller förrättningsbeslut.

Anslutningsavgifter, ledningsflytt

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av byggherre/exploatör enligt gällande taxor.

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploatören svara för samtliga kostnader.

Exploatören ska samråda med samtliga berörda ledningsägare inom och angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna påverkas av byggnation inom planområdet.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i samband med bygglov.



4. Konsekvenser

Undersökning betydande miljöpåverkan

I detaljplanearbetets inledande fas gjordes en undersökning om betydande miljöpåverkan, och den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

Barnkonsekvensanalys

Samhällsplaneringsenheten har gjort en barnkonsekvensanalys som inkluderar planområdet och dess närområde, och bland annat har riskerna kring detaljplanens genomförande analyserats utifrån en negativ påverkan på barns tillgång till bostadsnära natur. Utifrån analysen bedöms det inte föreligga någon risk att planförslaget har en negativ inverkan utifrån ett barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

En barnkonsekvensanalys är enligt Barnombudsmannen ett verktyg för att omsätta barnkonventionen i handling och synliggöra barnets bästa. Analysen bidrar till ett systematiskt arbete med att säkerställa att barnperspektiv finns med i besluten. Syftet är att förbättra barns och ungas levnadsvillkor.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning av Finspångs tätort, och bidrar på så sätt till en ökad befolkningsmängd som kan ta del av aktiviteter och berika sociala mötesplatser. Planförslaget har utformats för att säkerställa att befintliga och naturliga mötesplatser bevaras, samt att nya kan tillkomma. Befintliga mötesplatser så som pulkabacken och bostadsnära natur bevaras i planförslaget. Förhoppningen är att skalan och typ av bebyggelse som detaljplanen tillåter skapar goda förutsättningar för människor att interagera med varandra för ett mer aktivt liv i bostadsområdet och i kvarteret.



5. Planeringsförutsättningar

I planbeskrivningen redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag och utredningar samt kortfattade sammanfattningar av innehållet i dessa och slutsatser som ligger till grund för detaljplanens omfattning och utformning. (PBL (2010:900) 4 kap. 33 §).

Planeringsunderlag

Här presenteras en sammanställd lista med de utredningar och planeringsunderlag som detaljplanen utgått ifrån. Vad utredningarna visade liksom avvägningar mellan olika intressen diskuteras under respektive rubriker:

- Vision 2035
- Översiktsplan Framtid Finspång (2021)
- Arkeologisk förundersökning (2022)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2022)
- Trafikmätning (2022)
- Ledningskoll (2019)
- Barnkonsekvensanalys (2022)

Kommunala

Vision 2035

I maj 2017 beslutade kommunfullmäktige att ställa sig bakom näringslivsrådets tillväxtmål för Finspångs kommun samt att inkorporera näringslivsrådets tillväxtmål i de styrande strategiska dokumenten för Finspångs kommun. Tillväxtmålet är att Finspång ska arbeta för att 2035 ha 30 000 invånare.

En exploatering för bostäder inom planområdet är en förtätning av tätorten i enlighet med visionen.

Gällande planer

Översiktsplan

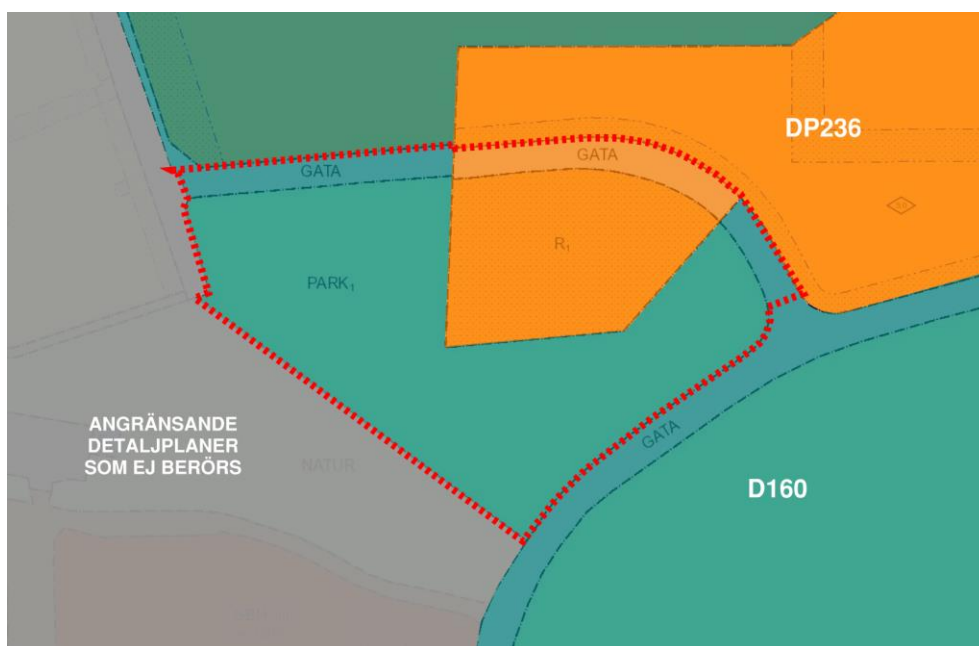
I kommunens gällande översiktsplan *Framtid Finspång* som vann laga kraft i december 2021 är området utpekad för förtätning av bostäder. Detaljplaneförslaget med bostadsbebyggelse är därmed i enlighet med översiktsplanen.



Detaljplan

Planområdet överlappar två detaljplaner, D160 från 1978 och DP236 från 2005. Ytan som idag utgör naturmark regleras som allmän plats – park eller plantering, och den grusade parkeringsytan regleras som kvartersmark – idrottsområde.

Om aktuellt planförslag vinner laga kraft kommer den ersätta de delar av gällande detaljplaner som ligger inom gränsen för den nya detaljplanen. Idrottsområdet samt en mindre del av den allmänna platsen – park ersätts då av kvartersmark – bostäder medan resterande blir allmän plats – natur.



Utbredningen för det aktuella detaljplanarbetet markerat med röstreckad linje, vilken överlappar två gällande detaljplaner – D160 och DP236.

Riksintressen

Totalförsvaret

Detaljplanen omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom MSA-område liksom stoppområde för höga objekt. Enligt Försvarsmakten innebär höga objekt sådana som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter innanför sammanhållen bebyggelse. Samråd med Försvarsmakten behöver ske endast om detaljplanen möjliggör objekt som klassas som höga objekt, och är därmed inte aktuellt för detaljplanen.



Miljökvalitetsnormer

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. MKN för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus medan grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Den aktuella statusen får inte försämrans i något avseende.

Planområdets recipient är Lotorpsån (Lotorp-Glan, SE650984-150226), vilken i sin tur mynnar ut i sjön Glan. Lotorpsån och Glan är ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer fastställda av Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Lotorpsån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Status för Glan är otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnorm för Lotorpsån och Glan är att uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Orsaken till att Lotorpsån inte uppnår god ekologisk status beror på hinder för konnektivitet och negativ hydromorfologisk påverkan i vattendraget. Ingen övergödningsproblematik bedöms finnas. Ekologisk status för Glan baseras på en bedömning där växtplankton visar otillfredsställande status och bottenfauna som visar på måttlig status. Det kan finnas en viss övergödningsproblematik.

Det finns inte anledning att anta att detaljplanens genomförande riskerar försämra kvalitetsstatusen för recipienterna Lotorpsån respektive Glan.

Luft

Finspångs kommun har idag relativt bra luftkvalitet, och mätningar gjorda genom Östergötlands luftvårdsförbund visar på att det i dagsläget inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna överskrids för något ämne. Detaljplanens genomförande antas inte bidra till att MKN för luft överskrids.

Bebyggelse

Stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Byggnaderna närmast planområdet i väster består främst av radhus uppförd i en våning. Dessa uppfördes 1962 efter arkitekt Rune Hellgren och är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram, läs mer under rubrik *Kulturmiljö*.



Fotografier över det västra bostadsområdet med radhus i enplan från 1962, vilka är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram. Söder om planområdet finns flerfamiljshus uppförda i fyra våningar. Båda husbestånden har fasadmateriell av gult tegel.

Norr om planområdet ligger multisportområdet Arena Grosvad med flera inomhushallar, badhus och andra byggnader uppförda i olika höjder och material så som plåt, tegel och trä i olika färger.

Service

Inom Arena Grosvad finns kommersiell service i form av badhus och restaurang med bowling. Här finns även offentlig service med olika slags idrottsanläggningar och motionsspår för medborgare och föreningar. I närheten ligger även högstadieskolan Grosvadsskolan och Sandens förskola.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för gående, cyklister och bilister är delvis god sett till planområdets centrala läge i Finspångs tätort med utbyggt vägnät. Däremot innebär den kuperade terrängen att de planerade bostadsytorna endast nås från Storhagsvägen norr om området. För att säkerställa att tillfart till framtida bostäder uppfyller gällande lutningskrav kommer en förprojektering för mark göras innan granskning av detaljplanen, vilket kan komma att innebära att markhöjd regleras i plankartan inför granskningsskedet. I samband med detaljplanens genomförande kan det finnas behov av att se över möjligheterna att gå och cykla längs med Storhagsvägen för att öka tillgänglighet till och från de nya bostäderna och en säkrare trafiksituation för dessa trafikantgrupper.

Trygghet

Området har en utbyggd infrastruktur med gatubelysning och trottoarer respektive gång- och cykelvägar. Att det finns bostäder liksom offentlig och kommersiell service borde göra att det finns människor i rörelse under en större del av dygnet.

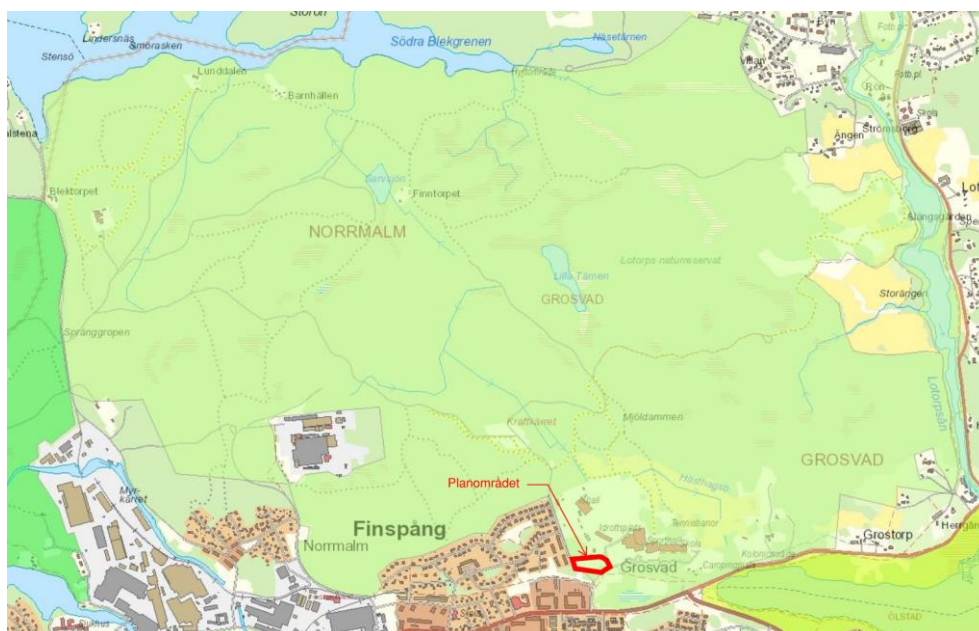


De stora parkeringsytorna inom Arena Grosvad närmast Storchagsvägen är relativt outnyttjade förutom vid större evenemang vilket riskerar ha en negativ inverkan på trygghetskänslan. Storchagsvägens sträckning förbi planområdet kantas idag endast av vegetation på båda sidor, varav den norra sidan omges av ett stängsel. En exploatering av området med tillkommande bostäder bedöms kunna bidra till en ökad trygghetskänsla utifrån att det blir fler "ögon mot gatan" och människor i rörelse.

Utemiljö, lek och rekreation

Naturmarken inom och söder om planområdet nyttjas idag som bostadsnära natur med rekreations- och lekvärden. En del av slänten nyttjas vintertid som pulkabacke. Dessa värden har bedömts viktiga att beakta i utformningen av detaljplanen.

Planområdet ligger inom ett område utpekade som Stora friluftsområden med anläggningar *Grosvad, Lundedalen* med klass A. Det beskrivs: "Arena Grosvad är Finspångs största frilufts- och rekreationsområde. Här finns goda möjligheter till fysisk aktivitet och motion men också möjlighet att hämta energi i en vacker natur. Här finns en större idrottsanläggning, inomhushallar, badhus, motionscentral, elljusspår, vandringsleder, skidspår, mtb-banor, naturområde, kottebana, utegym, naturreservat och Lundedalens friluftsanläggning med bland annat elljusspår. I anslutning till området finns en campingplats och badplats. Länsstyrelsen har pekat ut området som viktigt för friluftslivet."



Den ljusgröna ytan visar friluftsområdet Grosvad, Lundedalen. Planområdet ses markerat i rött utmed gränsen av friluftsområdets södra del.



Utifrån planområdets läge i anslutning till befintlig bebyggelse liksom att det ligger i utkanten av det utpekade friluftsområdet är den samlade bedömningen att en exploatering inte skulle påverka friluftsområdet negativt. De värden kopplade till lek och rekreation som bedöms finnas inom planområdet säkerställs i planen.

Natur

Mark och vegetation

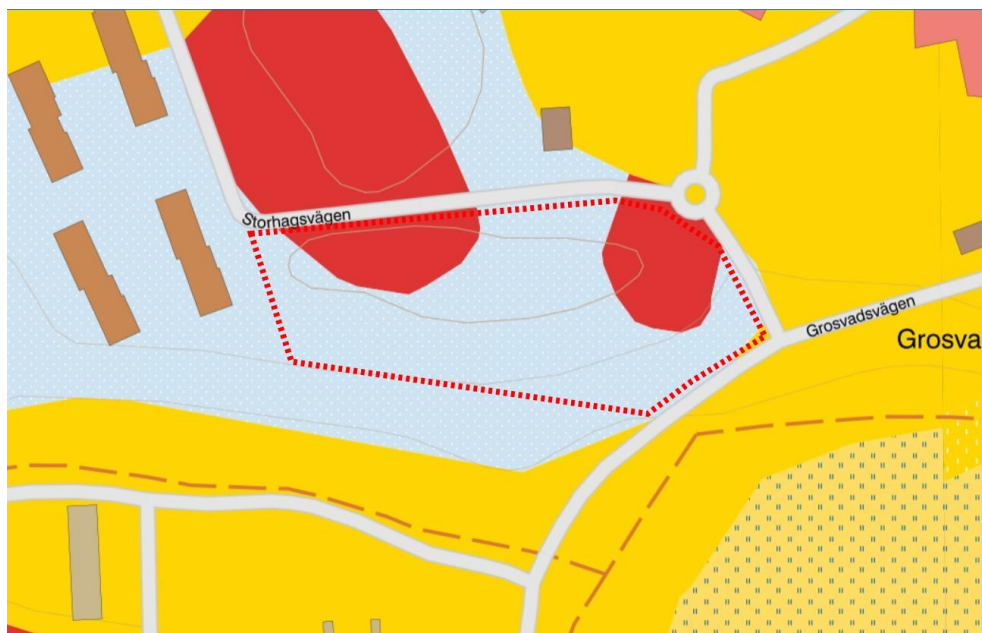
Marken inom och runt planområdet är kuperat, där planområdet utgör en höjdrygg som i norr lutar mot Storchagsvägen och i söder och öster ned mot Grosvadsvägen. Ytan som är tänkt att exploateras ligger således på en höjd sett till omgivningen, med undantag för den befintliga bebyggelsen väster om planområdet till vilken det endast är en mindre höjdskillnad.

Inom planområdet finns en grusad parkeringsyta och kuperad naturmark som i huvudsak sluttar mot söder. Här finns framför allt enskiktad vegetation med träd eftersom ytan regelbundet röjs från sly. Trädbeståndet utgörs främst av lövträd med björk och ek som dominerande arter.

Vegetationen ingår enligt Länsstyrelsens kartering i en värdetrakt för ädellövsskog, vilken omfattar större delen av tätorten. Inom planområdet finns även en ek utpekad av Länsstyrelsen, vilket har tolkats som att trädet är viktig för framtiden då den kan stå kvar under mycket lång tid och ersätta äldre ekar när de dör bort. Eken står inom allmän plats – natur och ska inte påverkas av exploateringen.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består naturligt av urberg och sandig morän (källa: SGU). Inom planområdets östra del som idag utgör parkering har marken däremot fyllts upp och markens översta lager består här av fyllningsjord med varierande mäktighet på mellan 0,8 m och 2 m. Fyllnadslagret är mäktigast i öst och innehåller en del tegel, kolrester och glas samt andra rester.



SGU:s jordartskarta visar att marken inom planområdet består av urberg och sandig morän. Marken i närhet utgörs av runtomkring utgörs främst av glacial lera med inslag av gyttjelera. Rör streckad linje markerar planområdets ungefärliga gräns.

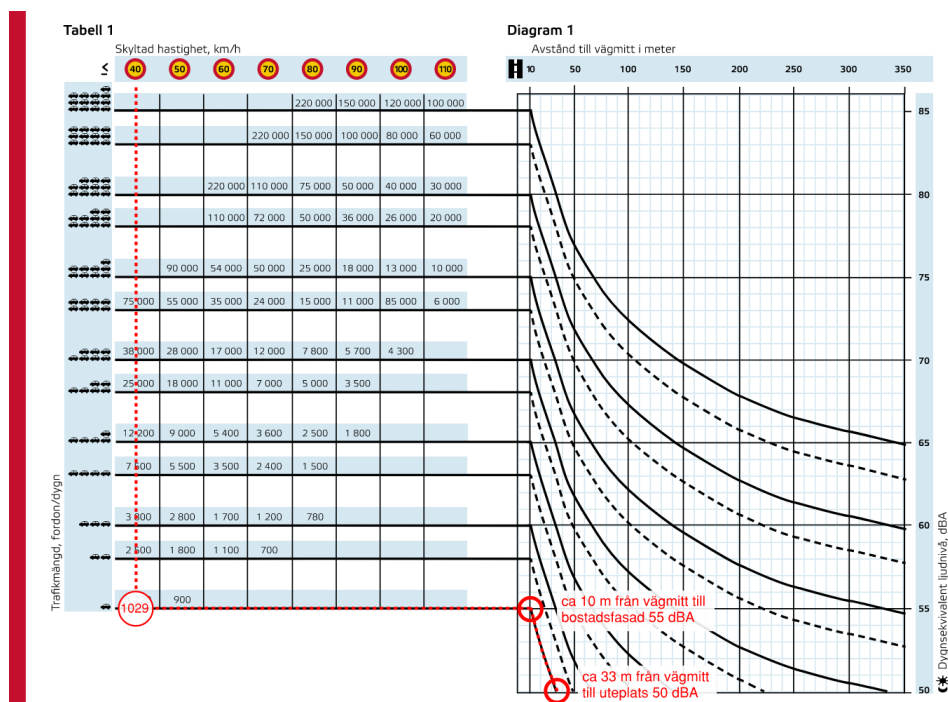
Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikmätningar utfördes på de två angränsande vägarna Storchagsvägen och Grosvadsvägen mellan 12 och 18 september 2022. Utifrån mätningen beräknas ÅDT för Storchagsvägen till 240 fordon och ÅDT för Grosvadsvägen 1029 fordon.

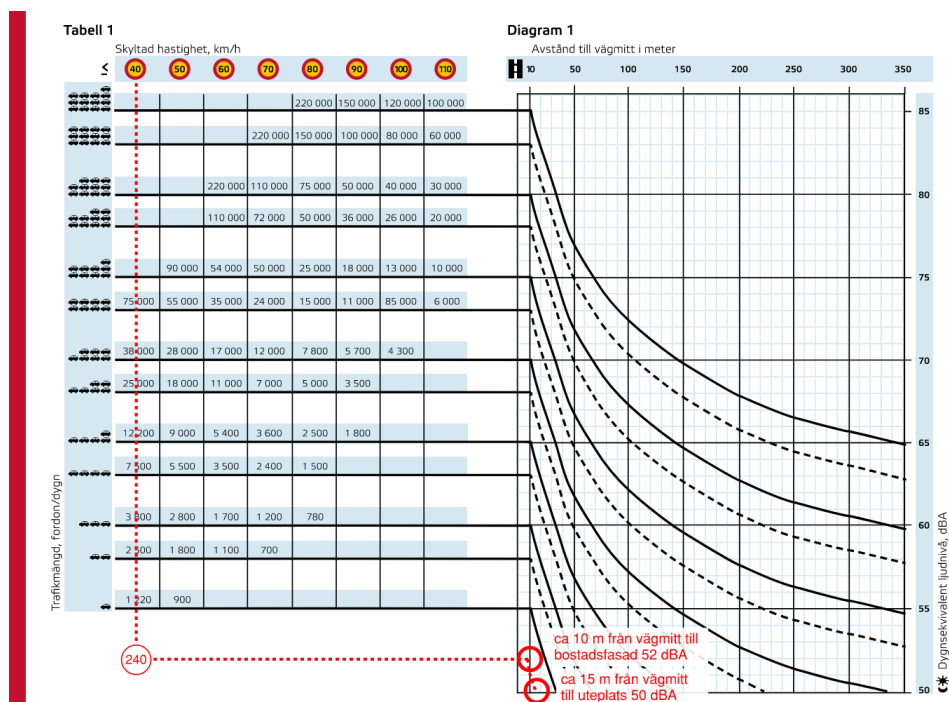
De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. Boverkets uträkningsmodell för trafikbuller har använts för en bedömning av vilka avstånd den planerade bebyggelsen behöver hålla till vägmitt av de två vägar som angränsar till området.

Sydost om planområdet passerar *Grosvadsvägen*. Byggnaderna behöver hålla 10 m från vägmitt för att klara 55 dBA till husfasad, och tyst uteplats behöver hålla ca 33 m från vägmitt för att klara 50 dBA. Gränsen för användningsområdet för bostäder ligger längre än båda dess mått ifrån vägmitt, varför det inte bedöms föreligga något behov av ytterligare åtgärder eller planbestämmelser för att möjliggöra tysta uteplatser eller ny bostadsbebyggelse inom planområdet.



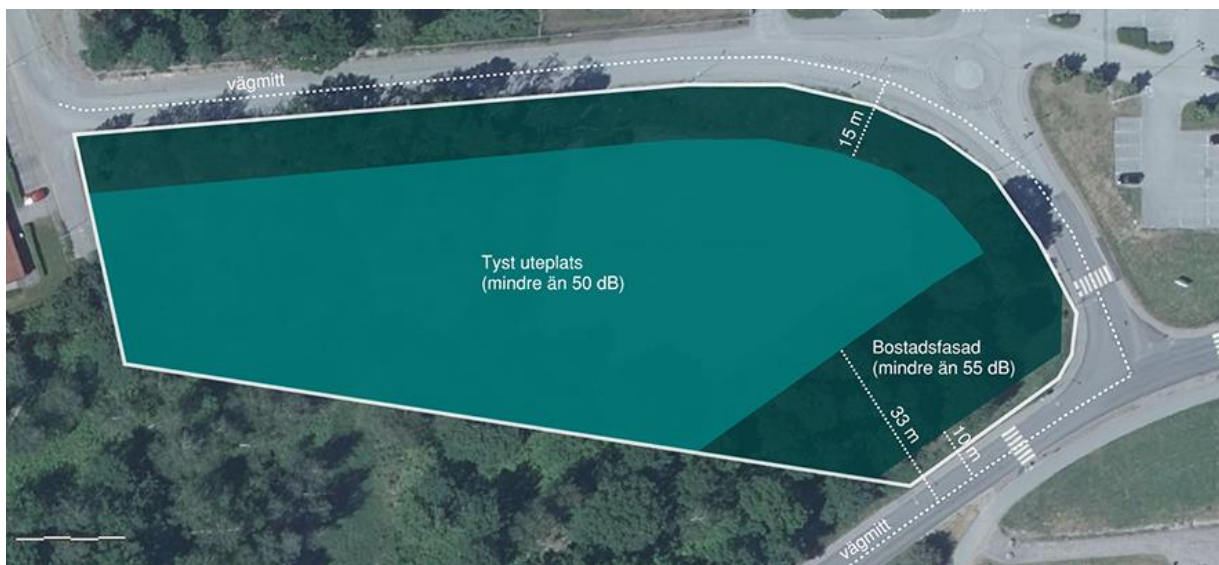
Boverkets diagram som med hjälp av resultatet från trafikmätningarna indikerar avstånd som behöver hållas för bebyggelsens fasader och uteplatser till Grosvadsvägens vägmitt.

Längs planområdet norra gräns löper Storhagsvägen där ÅDT ligger på 240 vilket är under det lägsta värdet i Boverkets diagram. Bebyggelsen beräknas därmed i princip kunna uppföras längs med vägen. Detaljplanen reglerar att ingen bebyggelse får uppföras inom 6 m från vägen varför det inte bedöms föreligga någon bullerproblematik för den tillkommande bebyggelsen längs med Storhagsvägen.



Boverkets diagram som med hjälp av resultatet från trafikmätningarna indikerar att tillkommande bebyggelse i princip kan byggas i direkt anslutning till Storchagsvägen.

Det sammantagna resultatet av trafikmätningen och Boverkets diagram illustreras nedan. Bedömningen är att bostäder kan uppföras enligt detaljplanen utan bullerdämpande åtgärder eller ytterligare planbestämmelser.



Inom det ljusare gröna området är ekvivalent ljudnivå mindre än 50 dB och klarar därmed kraven för tyst uteplats. Inom det gröna området är ekvivalent ljudnivå under 55 dB vilket är kravet för bostadsfasad.



Vibrationer

Elektromagnetisk strålning

Det finns inga luftburna ledningar inom området. Det finns ingen anledning att tro att de befintliga nedgrävda ledningarna skulle innebära en hälsofara för befintliga eller tillkommande boenden i området.

Risk för olyckor, översvämningar eller erosion

Erosion

Området är inte utpekad som aktsamhetsområde i SGUs kartläggning av förutsättningar för skred i finkornig jordart. Befintlig vegetation inom det som planeras bevaras som naturmark bidrar till minskad erosion.

Översvämning

Planområdets höga läge gentemot omgivande mark innebär att det inte finns någon risk för översvämningar.

Förorenade områden

Under våren 2022 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att kartlägga eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet. Bakgrunden är planområdets läge söder om en gammal hushållsdeponi, liksom delar av ytans användning som parkering. Den planerade markanvändningen Bostad innebär KM – känslig markanvändning, vilket är det riktvärde utredning utgått ifrån.

Provtagningen visar att naturmarken inte verkar innehålla några förhöjda halter metaller, alifater, aromater, BTEX eller PAH över riktvärdet för KM. Däremot är den utfyllda grusparkeringen delvis förorenad. Den representativa halten överskrider här aktuella riktvärden för ett antal ämnen: arsenik, barium, koppar, bly, zink, kadmium, kvicksilver samt PAH-H. Sammantaget bedöms att det finns en viss hälsorisk för människors hälsa för heltidsvistelse på platsen om inte föroreningarna på parkeringen åtgärdas. Det är oklart om det finns någon spridningsrisk via dagvatten för de påträffade föroreningarna från aktuell undersökning, till omgivande grundvatten och mark.

Föroreningarna förekommer framför allt i den östra delen, och högst halter av föroreningar påträffades i provpunkten 22SM05. Föroreningen är inte avgränsad på djupet i denna punkt. En kompletterande provtagning med borrhning för att avgränsa föroreningen på grusplanen i yta och djup behöver göras så att förutsättningarna inför en exploatering blir bättre kända. Provtagningen planeras göras innan detaljplanen går ut på granskning.



Bild från den miljötekniska rapporten. Provpunkter med förhöjda halter metaller och/eller PAH över KM är markerade i rött och är belägna inom parkeringsytan. Fyllningens mäktighet är noterad vid respektive provpunkt.

Inget grundvatten påträffades i det undersökta området vilket pekar mot att det är låg risk att eventuellt förorenat grundvatten från deponin norr om planområdet och Storchagsvägen sprids genom aktuellt område.

Den fullständiga rapporten ligger som bilaga till planhandlingarna.

Bergvärmemagasin

Inom planområdet östra del, huvudsakligen under grusparkeringen, finns ett gammalt bergvärmemagasin som inte längre är i bruk. För denna finns en ledningsrätt (05-FIN-3438.1), ursprungligen till förmån för Finspångs Is och Värme AB.

Bergvärmelagret var en del i en värmeanläggning som togs i drift 1985 för att ersätta användningen av olja för värmeförsörjningen av närområdets bostäder, skola och idrottsanläggningar. Värmelagret består av 126 stycken borrhål som är 110 m djupa inom en yta av 52x52 m. Borrhålen har en diameter på 110 mm och ordnades i ett hexagonalt mönster över ytan, med ett inbördes avstånd på 4 m mellan borrhålen. Totalt hade värmelagret en kapacitet på cirka 30.000 m³. I borrhålen, som till större delen är/var grundvattenfyllda, finns värmeväxlare i form av 30 mm PEM-rör (DGDS 0909 S) nedsänkta. Systemet byggde på tre komponenter – den konstfrusna isbanan, värmepump och bergvärmemagasinet



och gjordes enligt Sunstore-metoden, en av de första ansatserna till bergvärme med solinfångning.

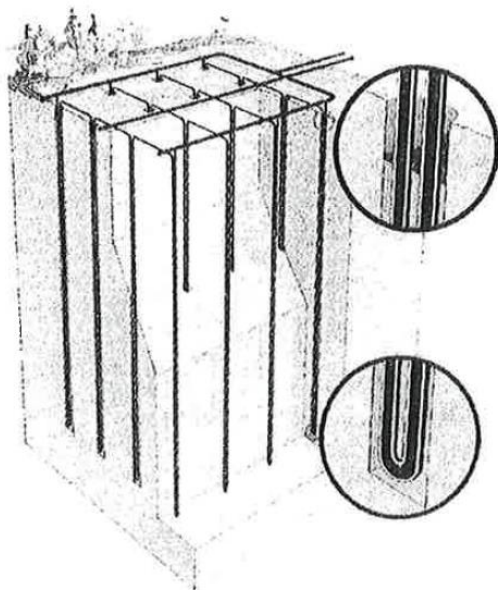


Fig 3. Värmemagasinet.

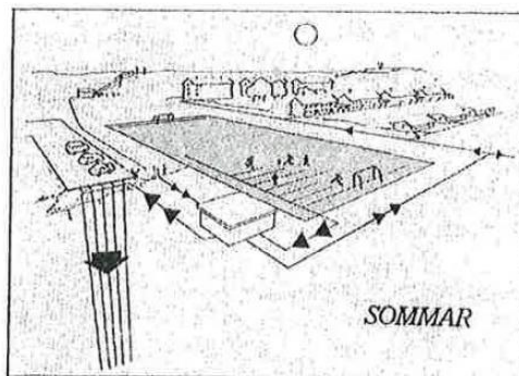


Fig 2. Laddning av lagret.

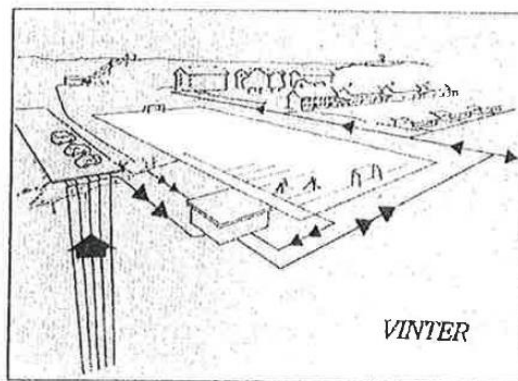


Fig 4. Värme från magasin och konstfrysning.

Principskiss från Teknisk Rapport i "Energiutveckling" nr 2/86.

För att få till anläggningen bildades aktiebolaget Finspångs Is och Värme AB vilket ägdes av Finspångs kommun genom bolaget Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB (FFIA), HSB:s Brf Boken och privata byggnadsföretaget Henry Ståhl AB. 1999 hade fjärrvärmens i Finspång byggts ut så pass att man kunde ansluta Grosvadsområdet. Finspångs Is och Värme AB utvecklades genom att läggas som dotterbolag till Fjärrvärme i Finspång för att på sikt fusioneras till ett bolag. Dessa var då en underkoncern med energiverksamhet till FFIA.

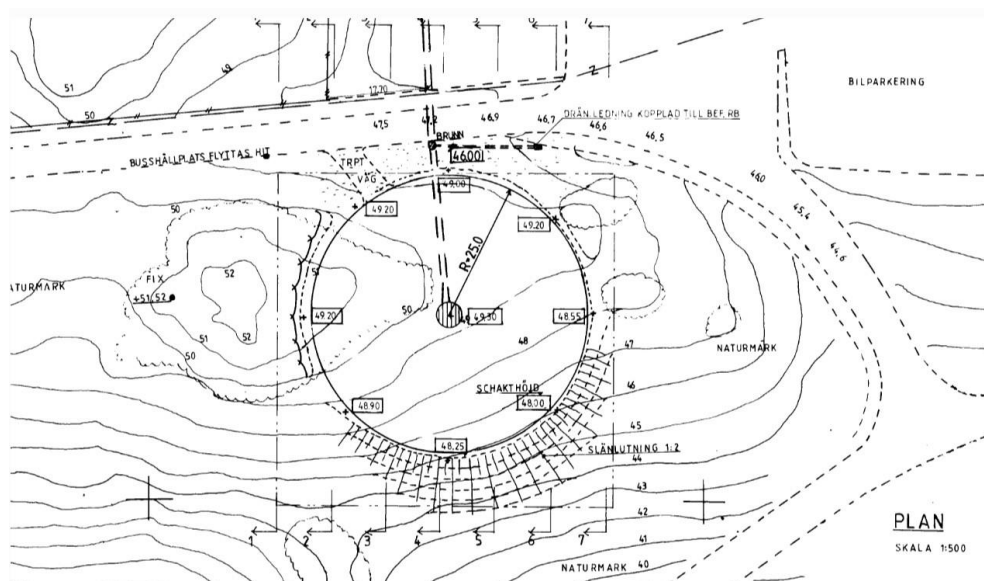
I samband med att dagens grusparkering anlades förstördes anläggningens samlingsrör, men borrhålen ska finnas kvar och är enligt uppgifter inte tömda på köldbärarmedel. Det är oklart vilken sorts köldbärarmedel som använts just här men vanligt var vatten eller etanolblandat vatten. Miljökonsult på Structor har meddelat att man inte sett något som tyder på att köldbärarvätskor innehåller ämnen som kan medföra risker för människa eller miljö. En värmväxlare har dessutom använts i systemet, vilket innebär att vattnet i bergvärmemagasinet och det i solfångaren (isbanan) cirkulerat i varsitt slutet system och således inte kommit i kontakt med varandra. Anti freeze-medel tycks framför allt ha använts i cirkulationsvattnet i själva solfångaren eftersom dessa löper större risk att frysa



FINSPÅNG

sönder och förväntas därför inte finnas i bergvärmelagret (som ska ha hållit en temperatur på mellan 10-35° C).

Hela ytan är idag täckt av grus och det går inte att på plats utläsa var brunnlocket eller borrhålen finns. Inför tömning av bergvärmemagasinet behöver ytan skrapas ren från grus, vilket lämpligen görs inför eller i samband med exploatering.



Ritning "M2" som visar bergvärmelagrets utbredning.

Ljus- och skuggförhållanden

Det finns ingen närliggande bebyggelse som skuggar området, och planerade bebyggelse regleras till 8 meters nockhöjd och ska inte påverka befintliga bostäder utanför planområdet negativt.

Söder om de tänkta ytorna för ny bostadsbebyggelse finns uppvuxen trädvegetation, vilket skulle kunna ha en viss skugginverkan på bebyggelse som placeras närmast. Detta bedöms däremot inte som någon negativ aspekt eftersom de inte utgör något tät trädridå och består av lövträd. Träden bidrar med ett flertal ekosystemtjänster bland annat genom ett svalare och behagligare klimat under varma somrardagar, medan de släpper igenom solljus när de är avlövlade under vinterhalvåret.



Fotografi som visar den östra delen av planområdet där det idag finns en grusad bilparkering. Här ser lövträdsbeståndet söder om planområdet.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri radioaktiv gas som finns naturligt i marken och är farlig för hälsan. Det enda sättet att veta om det finns radon i huset är att göra en radonmätning. Byggnation ska alltid ske radonsäkert i Finspångs kommun.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA och kommer kopplas på det kommunala VA-systemet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA där dagvattenhantering ingår och sköts av Finspångs Tekniska Verk AB. Dagvatten inom kvartersmark ska hanteras inom den egna fastigheten. För att säkerställa att yta finns för detta så reglerar detaljplanen hur mycket yta som får hårdgöras.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen som gjorts under planarbetet visar att det förekommer föroreningar av metaller och PAH-H inom planområdets östra del. Det är osäkert hur spridningsrisken med dagvattnet ser ut. Inför en



exploatering behöver föroreningarnas utbredning utredas vidare och marken saneras.

Markens beskaffenhet möjliggör delvis för infiltration.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt i området och det är möjligt att ansluta tillkommande bebyggelse.

Avfall

Inom fastigheten behöver säkerställas ett miljöhus/hushållsnära sortering som är tillgängligt för tömningsfordon att ta sig till. Avfallet kommer hanteras av kommunens driftbolag.

El, tele och fiber

Det kommer vara möjligt att ansluta tillkommande bostäder till fibernätet.

Kulturmiljö

Grosvadsområdet pekas i kommunens Kulturmiljöprogram (2015) ut som ett kulturhistoriskt intressant område där karaktären präglas av bebyggelse från 50- och 60-talet. I kulturmiljöprogrammet rekommenderas att ny bebyggelse ska ta hänsyn till stads- eller landskapsbild liksom kulturvärden på platsen.

Kulturhistorisk bebyggelse

Bebyggelsen närmast väster om planområdet beskrivs på följande sätt i kommunens kulturmiljöprogram:

”Radhusen i 1 plan som uppfördes 1962 är belägna i utkanten av Finspång, i anslutning till Grosvads idrottsplats. De har fasad av gult tegel och sadeltak med lertegelpannor. Arkitekt var Rune Hellgren Ark. SAR. Karaktärsdrag och detaljer av värde: Den gula tegelfasaden bryts av med partier av roströd puts. Enkla entrépartier. Träfönster med vita bågar.”

Planförslaget har anpassats till befintlig bebyggelse genom att reglera byggrätten sett till höjden så att nya byggnader kan uppföras i högst två våningar. Det har inte bedömts motiverat att genom planbestämmelser reglera rena estetiska aspekter eftersom området i övrigt inte utgör någon homogen bebyggelsegrupp.

Fornlämningar

Det finns en känd fornlämning inom området i form av en stengrav. Under sommaren 2022 genomfördes en arkeologisk förundersökning med mål att avgränsa fornlämningens utbredning samt undersöka om det fanns fler fornlämningar i området. Undersökningen utfördes genom grävning på plats och visade inga tecken på ytterligare fornlämningar inom planområdet.



Den sedan tidigare kända gravplatsen har fastställts i utbredning. Preliminärt är utgångspunkten att en exploatering av området kan genomföras med hänsyn till fornlämningen så att den kan bevaras på platsen. Detta görs genom att ytan planläggs som allmän plats – natur samt att ett visst avstånd säkerställs mellan tillkommande bebyggelse och fornlämningen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger inom ett redan exploaterat område med utbyggt gatunät. De två angränsande vägarna är Storhagsvägen och Grosvadsvägen. Storhagsvägen är den enda som är aktuell för nya in- och utfarter till tillkommande bebyggelse på grund av områdets topografi.

Hastigheten på Gronvägen är 40 km/h och på Storhagsvägen förbi planområdet 40 km/h för att längre bort övergå till 30 km/h.

Gångtrafik

Både Storhagsvägen och Grosvadsvägen kantas av trottoar för gående, och i korsningen mellan vägarna finns ett flertal markerade övergångsställen.

Cykeltrafik och parkering

Längs med Grosvadsvägens östra sida finns en utbyggd gång- och cykelväg. Utifrån det korta avståndet mellan planområdets infarter som styrs till Storhagsvägen och den befintliga gc-vägen längs Grosvadsvägen borde möjligheterna att ta sig fram på cykel anses vara goda.

Planområdet passeras även av en cykelslinga på 22 km som därefter leder upp till och förbi Lotorp och runt sjön Bleken.

Inom den planerade bostadsområdet ska tillräckligt med cykelparkering ordnas, gärna med väderskydd, för att uppmuntra de boende att ta korta resor med cykel istället för bil. Det är viktigt både sett till folkhälsan och klimatet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik, både hållplats *Grosvadsskolan* på Grosvadsvägen och *Tegelbruket* på Östermalmsvägen.

Biltrafik och angöring

Detaljplanens genomförande antas inte medföra en betydande ökning av biltrafik. För att säkerställa en trygg trafikmiljö har planen reglerat att utfarter ska förläggas mot den mindre trafikerade Storhagsvägen.

Parkering

Parkering för dem tillkommande bostäderna ska lösas inom den egna fastigheten.



FINSPÅNG

Den östra delen av planområdet utgörs idag av en grusad parkering som endast nyttjas under större evenemang på Arena Grosvad och därmed till största del är oanvänd. Planområdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder gör att avvägningen mellan bostäder och parkeringsplatser som står tomma majoriteten av tiden gjorts där bostäder prioriterats. Eventuellt behov av tillfälliga parkeringsplatser inom Arena Grosvad är inte något som utreds vidare i planarbetet utan bör göras när man ser över utvecklingen av Arena Grosvad i sin helhet.