



FINSPÅNG

Storhagsvägen

Grostorpsvägen

Del av Grosvad 1:1, detaljplan för bostäder vid Storhagsvägen

Granskningshandling

PLANBESKRIVNING

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



Innehåll

1. Inledning	3
Planens syfte	3
Planområdets förutsättningar	3
Planprocessen	4
Planförslag	5
Illustrationsplan och inspirationsprojekt	5
Planbestämmelser	7
Allmän plats	7
Kvartersmark.....	7
3. Planens genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	12
Ekonomiska frågor	14
4. Konsekvenser	16
Undersökning betydande miljöpåverkan.....	16
Barnkonsekvensanalys	16
Sociala konsekvenser	16
5. Planeringsförutsättningar	17
Utredningar	17
Kommunala.....	17
Riksintressen	18
Miljökvalitetsnormer	19
Bebyggelse	19
Natur	22
Hälsa och säkerhet	24
Teknisk försörjning.....	34
Kulturmiljö	37
Gator och trafik	38

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 flerbostadshus.

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 1,5 hektar. Ytan utgör del av den kommunala fastigheten Grosvad 1:1 och består idag av en grusad parkeringsyta och naturmark som delvis omfattar en pulkabacke, samt del av Storhagsvägen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och utbyggd infrastruktur, samt med närhet till skog och friluftsliv. I direkt anslutning finns tätortens multisportområde Arena Grosvad där det bland annat finns badhus, ishall, fotbollsplaner och skatepark. Marken inom planområdet är kuperad med en höjdrygg som delvis sluttar ned mot Storhagsvägen men framför allt mot Grosvadsvägen och det nedanförliggande bostadsområdet.

Grosvadområdet 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. Marken ska saneras och startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän marken sanerats minst till de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

Under grusplanen finns även ett bergvärmemagasin från 1985 som inte längre är i bruk, däremot finns delar av infrastrukturen kvar. Olika alternativ har tagits fram för hur bergvärmemagasinet ska hanteras, från tömning/sanering/skrotning av bergvärmelagret, till att återanvända bergvärmelagret.



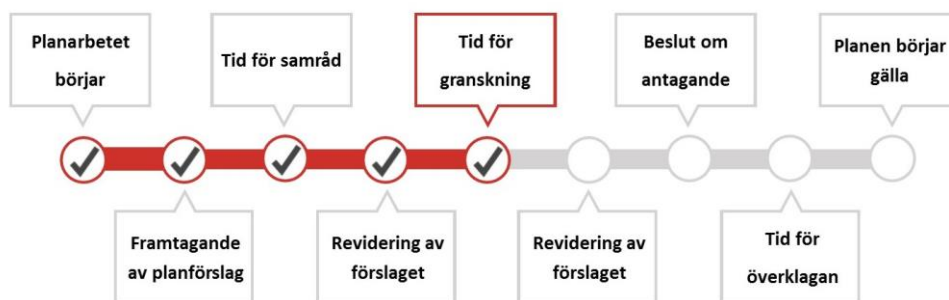
FINSPÅNG



Planområdet är markerat med röd linje. Arena Grosvad ligger norr om Storchagsvägen.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och följer planprocessen enligt nedanstående bild. Denna planbeskrivning utgör del av detaljplanens granskningshandlingar. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.



Tidplan för planarbetet

Planarbetet väntas pågå med ett antagande under 2025.



Planförslag

Planförslaget möjliggör bostäder och är utformat för att uppnå en tät men småskalig bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus 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 flerbostadshus 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 med radhus och mindre flerbostadshus skulle kunna se ut (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. Flerbostadshusen är uppdelade i mindre enheter om 4-6 lägenheter.



FINSPÅNG



Radhus och flerbostadshus i olika utföranden som kan verka som inspiration för området sett till skala (främst på flerbostadshuset) och uppdelningen av fasad. Vissa bilder visar dock en högre byggnadshöjd än vad aktuellt planförslag tillåter. 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, natur eller en park.

Gata

Del av Storhagsvägen inkluderas i planen som allmän plats – Gata för att säkerställa en sammanhängande vägbredd längs hela planområdet på cirka 10,5 meter som möjliggör framtida behov av gångbanor, alternativt gång- och cykelbana längs Storhagsvägen. En del av Storhagsvägens västra del som utgör tillfart till befintliga bostäder ingår även i planen.

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.

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.

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.

Höjd

Högsta nockhöjd är 9,0 meter

Planbestämmelsen om högsta höjd på 9 meter för byggnader används för att tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig närliggande bebyggelse samt för att möjliggöra högst två bostadsvåningar och vind.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Finspångs tekniska verk har en fjärrvärmeledning i Storchagsvägen precis utanför planområdet. För att säkerställa tillgång till denna krävs att marken är fri 3 meter åt vardera håll från ledningens mitt. Därför har ett 3 meter bredd u-område införts längs planområdets västra gräns.

Utnyttjandegrad

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.

Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Största tillåtna byggnadsarea regleras till 35,0 % för att kunna uppnå en bra exploatering med en tätare bebyggelse, samtidigt som en balans mellan byggnader och gemensamma eller privata utemiljöer uppnås.

Utformning

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 flerbostadshus

För att säkerställa att planområdet exploateras på ett ändamålsenligt sätt i detta relativt centrala läge i Finspångs tätort möjliggör planen bostadstyperna radhus och flerbostadshus 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

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter.

Huvudbyggnad inklusive förråd, inglasade uteplatser och inglasade balkonger ska placeras minst 3 meter från allmän plats - Natur. Öppna (ej inglasade) balkonger ska placeras minst 0,5 meter 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

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, utfart och annan utgång

Utfart får inte finnas (markeras med cirklar)

Utfartsförbudet säkerställer att tillfart till bostadsområdet inte ordnas för nära den befintliga cirkulationsplatsen och korsningen till Grosvadsvägen. Tillfart till den västra bostadsgruppen får inte heller ske från väster, (den korta återvändsgatan som är en del av Storhagsvägen).

J₁ – Högst en tillfart för motorfordon får anordnas mot allmän väg

Utifrån platsens topografi och trafiksituation tillåts en tillfart för det östra, respektive för det västra bostadsområdet. Illustrationsplanen på sid 7 visar hur infarterna till området skulle kunna placeras.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (markeras med punktraster, så kallad prickmark)

Marken får endast förses med parkering, uteplats och balkong med kompletterande avskärmning (markeras med raster med kors, så kallad korsmark)

Kors- och prickmarken innebär tillsammans att byggnader kan placeras som närmast 4 meter från allmän plats – Gata. Bestämmelsen nyttjas för att bostäder inte ska placeras för nära Storhagsvägen, och för att hålla en liknande karaktär som befintlig bebyggelse längs vägen. Avskärmningar mot gatan får utföras inom område med korsmark, både vid balkonger, uteplatser och vid parkering. Parkering får anläggas.



FINSPÅNG

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Markens höjd får inte ändras

I gränsen mellan kvartersmarken och naturmarken är ett område med en, samt tre meters bredd utlagt för att säkerställa en naturlig övergång mellan bebyggelseområdet och naturen, samt att kunna inrymma eventuella diken.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän marken sanerats minst till de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

Bestämmelsen innebär att de markföroreningar som finns inom det östra området för bebyggelse måste avlägsnas/ saneras innan bygglov kan ges.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras, se vidare i avsnitt 3 Planens genomförande/ Organisatoriska frågor.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft



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 får 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.

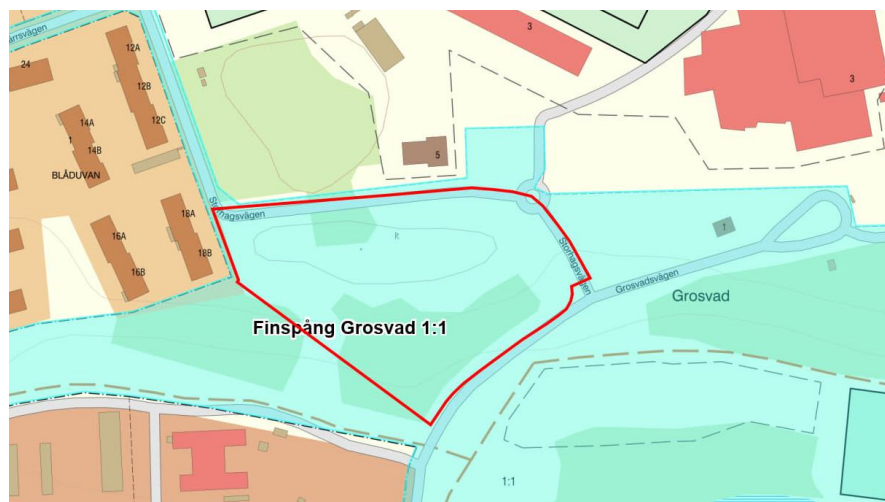
Markanvisningsavtal som leder till att byggherre/exploatör köper mark fullföljs genom marköverlåtelseavtal.

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 blåmarkerad i bilden. Röd linje visar den ungefärliga detaljplanegränsen.



FINS PÅNG

Fastighetsbildning med mera

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

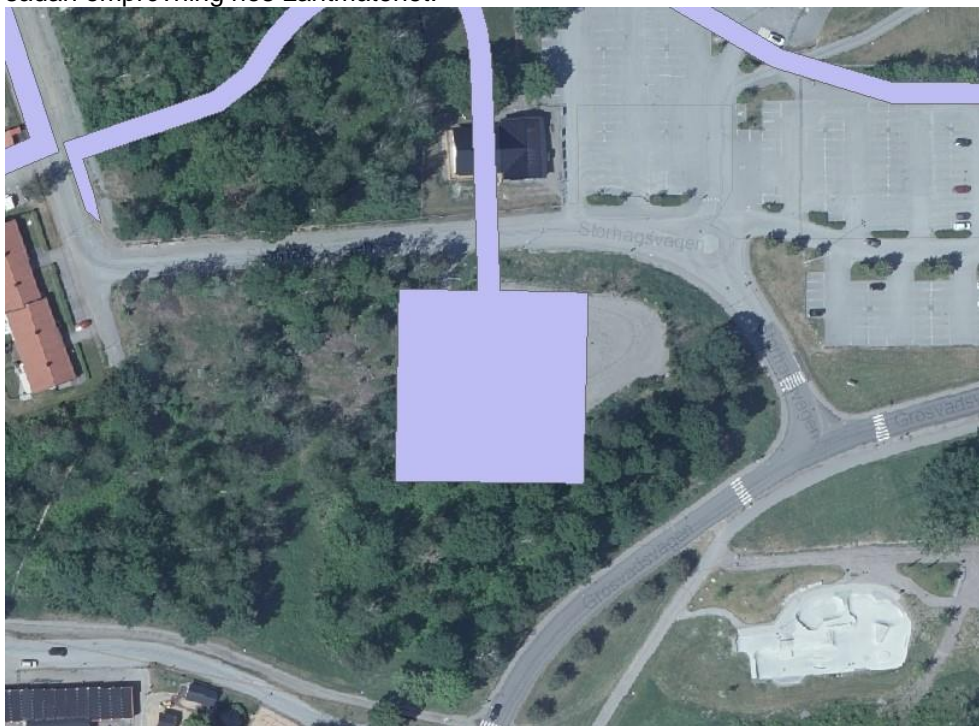
Området för kvartersmark ska avstyckas till en eller flera fastigheter vid försäljning till exploatör/byggherre.

Fastighetsbildning sker efter att planen fått 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 meter liksom ett 6 meter brett område för vattenrör mellan värmemagasinet och värmecentralen i kulvertering under Storchagsvägen. Värmelagret är inte längre i bruk och Finspångs Is och Värme AB har upphört som bolag. I samband med planens genomförande ska ledningsrätten omprövas för att upphöra. Kommunen kommer att ansöka om sådan omprövning hos Lantmäteriet.



Ledningsrättens utbredning visar inom vilket område värmelagret finns, samt kulverteringen under Storchagsvägen för vattenledning 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

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 (Storhagsvägen) i anslutning till kvartersmarken.

En grov bedömning av exploateringskostnader har genomförts. Det är positivt för exploateringskalkylen att ingen ny allmän platsmark behöver byggas ut.

Saneringskravet på den östra kvartersmarken innebär en extra "projektkostnad" oavsett om den bärs av kommunen eller av framtida byggherre/exploatör.

Innan kommunen markanvisar den östra kvartersmarken ska en fördjupad kalkyl som innehåller saneringskostnader tas fram.

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.



F I N S P Å N G

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 byggherre/exploatören svara för samtliga kostnader.

Byggherren/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 som ska täcka kommunens kostnad för detaljplanen, tas ut i samband med att ansökan om bygglov beviljas.



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 att majoriteten av den bostadsnära naturen behålls och att den befintliga pulkabacken fredas är den samlade bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte 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. Bedömningen 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 §).

Utredningar

Här presenteras en lista med de utredningar som detaljplanen utgått ifrån:

- Arkeologisk förundersökning, Arkeologgruppen rapport 2022:44 (2022)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor (2022-08-18)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Structor (2023-11-29)
- Geoteknisk utredning, Sweco (2023-12-11)

Underlag som tagits fram av Finspångs kommun:

- Trafikmätning, Finspångs kommun (2022)
- Barnkonsekvensanalys, Finspångs kommun (2022)
- Skuggstudie, Finspångs kommun (2024)

Vad utredningarna och underlagen visade liksom avvägningar mellan olika intressen diskuteras under respektive rubriker.

Kommunala

Tillväxtmål vision 30/35

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 innebär en förtätning av tätorten i enlighet med visionen.

Gällande planer

Översiktsplan

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

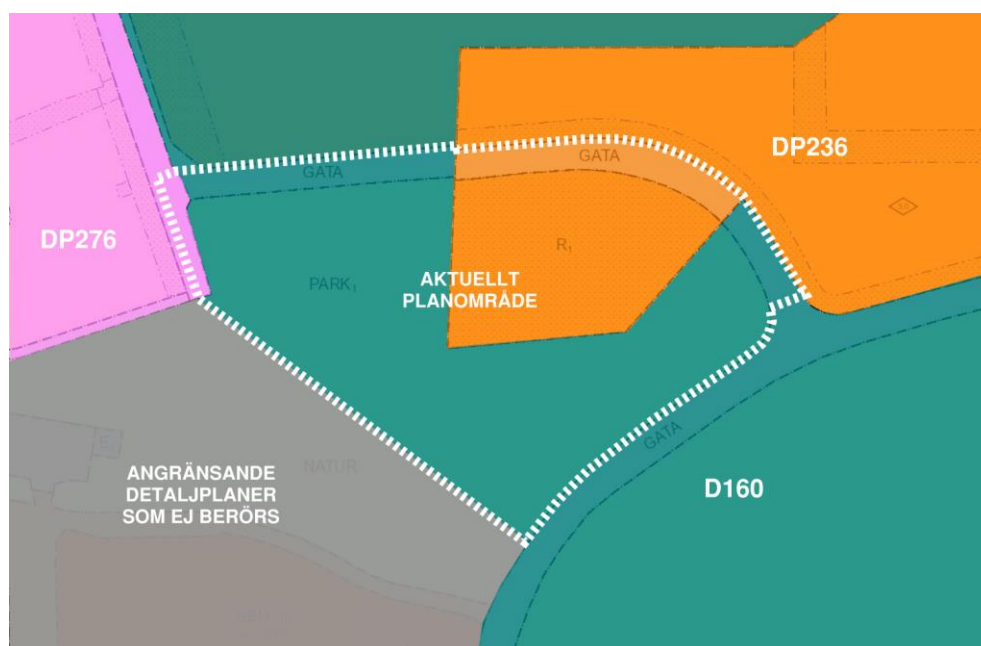


FINSPÅNG

Detaljplan

Planområdet överlappar tre detaljplaner, D160 från 1978, DP236 från 2005, samt D276 från 2019. Ytan som idag utgör naturmark regleras som allmän plats – park eller plantering, och den grusade parkeringsytan regleras som kvartersmark – idrottsområde. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Om aktuellt planförslag får laga kraft kommer den att ersätta de delar av gällande detaljplaner som ligger inom gränsen för den nya detaljplanen. Idrottsområdet samt den del av den allmänna platsmarken som utgörs av park ersätts då av kvartersmark – bostäder medan resterande förblir allmän plats – natur.



Utbredningen för det aktuella detaljplanarbetet markerat med vitstreckad linje, som överlappar tre gällande detaljplaner – D160 (grön), DP236 (orange) och D 276 (rosa).

Riksintressen

Totalförsvaret

Detaljplanen omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom MSA-område liksom stoppområde för höga objekt. Enligt Försvarmakten innebär höga objekt sådana som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter innanför sammanhållen bebyggelse. Samråd med Försvarmakten 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 försämrats 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.

Då planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten hanteras dagvattnet av Finspångs tekniska verk. Samtidigt regleras i detaljplanen att minst 35% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket skapar förutsättningar för infiltration och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Detaljplanen reglerar att föroreningarna som blivit kända under planarbetet ska saneras innan byggnation. Det kommer därmed inte finnas någon spridningsrisk till recipienter. Det finns inte anledning att anta att detaljplanens genomförande riskerar påverka 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 Finspångs tätort och angränsar till två befintliga bostadsområden och multisportområdet Arena Grosvad, se flygbild på sid 6. Bostadsområdena har var för sig en i huvudsak sammanhållen och enhetlig karaktär sett till fasadmateriell, taklutning och höjd, medan Arena Grosvad består



av flera inomhushallar, badhus och andra byggnader uppförda i olika höjder och material så som plåt, tegel och trä i olika färger.

Byggnaderna väster om planområdet består främst av radhus uppförda i en våning. Dessa uppfördes 1962 efter arkitekt Rune Hellgren och är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram, läs mer under rubrik *Kulturmiljö*. Närmast i söder finns ett område med flerbostadshus med fasad i gult tegel och uppförda i fyra våningar.

Det samlade intrycket är en relativt blandad stadsbild och bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen kommer utgöra ytterligare ett tillskott snarare än en fortsättning på något av de befintliga bostadsområdena.



Foton över det västra bostadsområdet med radhus i ett plan från 1962, vilka är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram. Söder om planområdet finns flerbostadshus uppförda i fyra våningar. Båda husbestånden har fasadmaterial av gult tegel.

Service

Planområdet ligger inom Finspångs tätort med gott om olika typer av service. Precis i närområdet finns Arena Grosvad med 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 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. Det finns idag en gångbana längs Storhagsvägens norra sida, medan den södra sidan som angränsar till planerad bebyggelse endast har gångbana längs en kortare del. I samband med detaljplanens genomförande finns det 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. I detaljplanen



säkerställs möjlighet för förbättringsåtgärder genom att allmän plats – Gata är tillräckligt bred för att inrymma separata gångbanor på båda sidor av gatan, samt för biltrafiken. Även cykelbana längs en sida av vägen skulle vara önskvärd.

Den kuperade terrängen inom och utanför planområdet innebär att den planerade kvartersmarken endast nås från Storhagsvägen. Inför byggnation behöver bygglovshandlingarna påvisa att angöring till de två kvartersmarksområdena uppfyller gällande lutningskrav enligt Boverkets byggregler (2011:6). Tillgänglig gångväg får inte ha en lutning på mer än 1:12 (8,3 % lutning), med 2 meters vilplan och bör inte ha en total höjd som överskrider 1 meter för att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. På längre sträckor bör lutningen inte överskrida 1:20 (5%). Avstånd mellan bostad och tillgänglig parkering bör inte överskrida 25 meter.

Avfallsutrymmen ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Aspekter som behöver beaktas är vägen till avfallsutrymmet, samt att utrymmet i sig är tillgängligt. Det allmänna rådet vid flerbostadshus är ett maximalt avstånd på 50 meter från bostadsentré till avfallsutrymme, vilket även kan tillämpas vid grupphusbebyggelse.

Trygghet

Området har en utbyggd infrastruktur med gatubelysning och gångbanor respektive gång- och cykelvägar. Att det finns bostäder liksom offentlig och kommersiell service borde göra att det finns människor i rörelse under en stor del av dygnet. De stora parkeringsytorna inom Arena Grosvad närmast Storhagsvägen är tidvis relativt outnyttjade förutom då det pågår mycket träningsaktivitet eller vid större evenemang. Detta riskerar ha en negativ inverkan på trygghetskänslan. Storhagsvägens sträckning förbi planområdet kantas idag endast av vegetation på båda sidor, varav den norra sidan avgränsas med 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 större område som är utpekad i översiktsplanen som "mycket viktigt friluftsområde". Det beskrivs: "Arena Grosvad är Finspångs största friluftss- 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 Lunddalens friluftsanläggning med bland annat elljusspår. I anslutning till området finns en campingplats och badplats. Länsstyrelsen har pekat ut området som viktigt för friluftslivet."



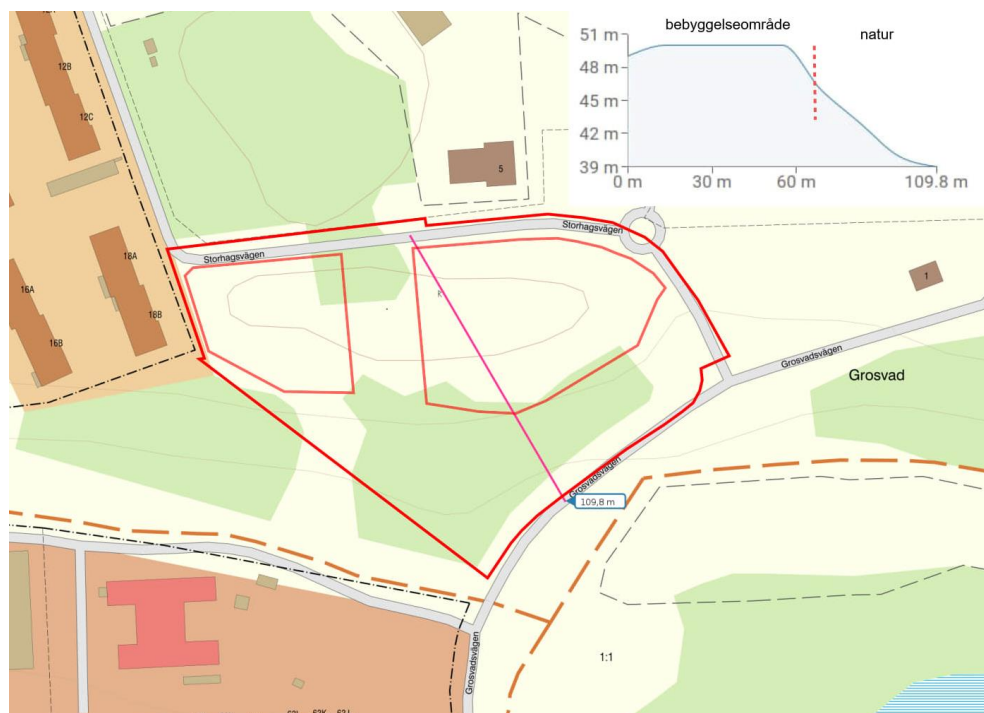
Den ljusgröna ytan visar friluftsområdet Grosvad, Lunddalen. Planområdet ses markerat i rött utmed gränsen av friluftsområdets södra del.

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. Däremot innebär det fler bostäder i direkt anslutning till natur och rekreation. 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 kuperad, där planområdet utgör en höjdrygg som i norr lutar mot Storhagsvägen och i söder och öster ned mot Grosvadsvägen. Nivåskillnaden inom planområdet är upp till 10 meter. 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 plan grusad parkeringsyta och naturmark.



Kartan visar att nivåskillnaden inom planområdet är upp till 10 m, där bebyggelseområdet i huvudsak ligger på den högsta nivån.

Inom naturmarken 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.

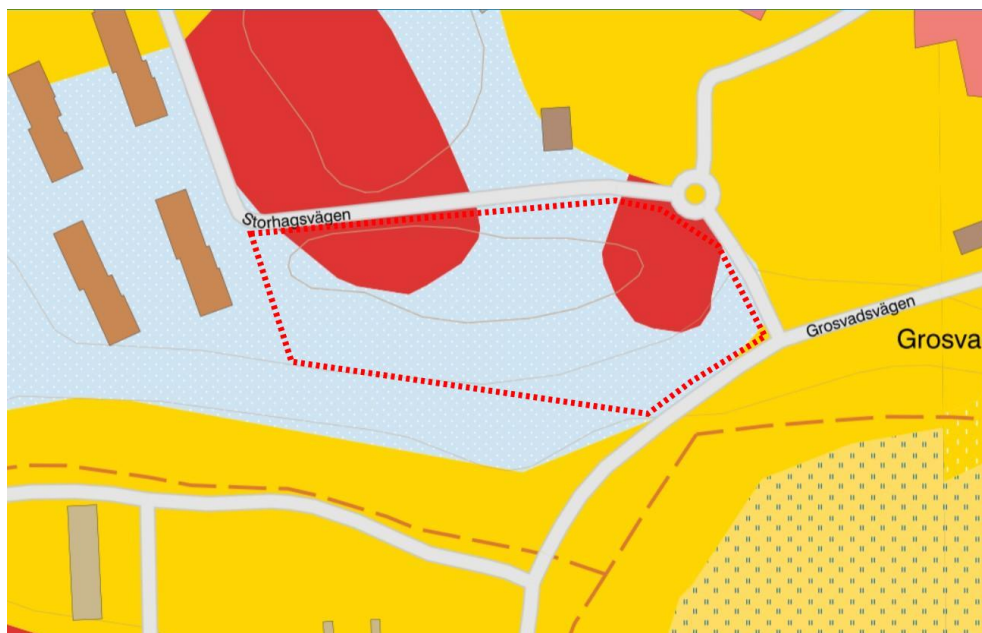
Vegetationen ingår enligt Länsstyrelsens kartering i en värde-trakt för ädellövskog, vilken omfattar större delen av tätorten. Inom planområdet finns även en ek som är utpekad av Länsstyrelsen, vilket har tolkats som att trädet är viktigt för framtiden då den kan stå kvar under mycket lång tid och ersätta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



FINSPÅNG



SGU:s jordartskarta visar att marken inom planområdet består av urberg (röd) och sandig morän (ljus blå). Marken i närheten utgörs främst av glacial lera med inslag av gyttjelera. Röd streckad linje markerar planområdets ungefärliga gräns.

En geoteknisk utredning har gjorts (Sweco december 2023). Rekommendationer ur utredningen är att fyllning vid tidigare bergvärmelager måste omhändertas, då den är förorenad. Grundläggning kan ske ytligt med platta på packad fyllning på naturlig friktionsjord på berg.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller

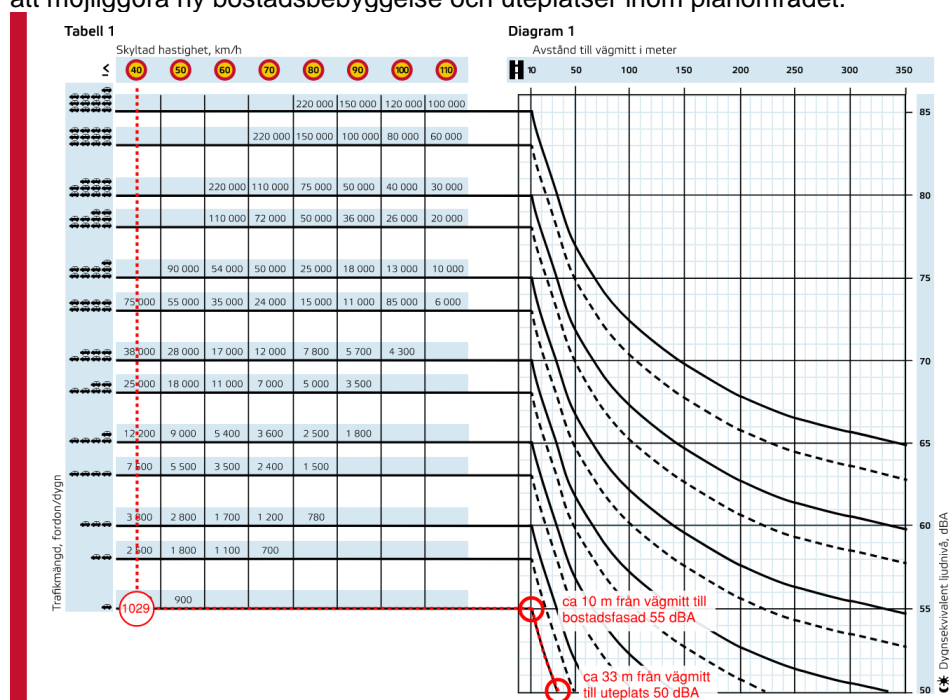
Trafikmätningar utfördes på de två angränsande vägarna Storchagsvägen och Grosvadsvägen mellan 12 och 18 september 2022. Utifrån mätningen beräknades årsdygnstrafik (ÅDT) för Storchagsvägen till 240 fordon och ÅDT för Grosvadsvägen 1029 fordon.

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 vägarna som angränsar till området, för att riktvärdena inte ska överskridas.

Sydost om planområdet passerar *Grosvadsvägen*. Byggnaderna behöver hålla 10 m från vägmitt för att klara 55 dBA till husfasad, och tyst uteplats behöver hålla



cirka 33 m från vägmitt för att klara 50 dBA. Gränsen för användningsområdet för bostäder ligger som närmast cirka 33 m från Grosvadsvägen, och området ligger dessutom närmare 10 m högre än Grosvadsvägen. Av dessa skäl har det inte bedömts föreligga något behov av ytterligare åtgärder eller planbestämmelser för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och uteplatser 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 planområdets norra gräns löper *Storchagsvägen* där ÅDT ligger på 240 vilket är närmare 1000 ÅDT under lägsta värdet i Boverkets diagram. Bebyggelsen och uteplatserna beräknas därmed i princip kunna uppföras i direkt närhet till vägen, då det inte bedömts föreligga någon bullerproblematik för den tillkommande bebyggelsen längs med gatan. Detaljplanen reglerar att ingen bebyggelse får uppföras inom 4 m från vägområdet, och att minsta avstånd för balkonger, samt eventuella skärmar på balkonger och vid uteplatser är 2 meter.

Den sammanfattande bedömningen är att bostäder kan uppföras enligt detaljplanen utan bullerdämpande åtgärder eller ytterligare planbestämmelser.

Störningar från idrottsanläggningen Arena Grosvad

Den planerade bostadsbebyggelsen ligger i anslutning till kommunens idrottsområde Arena Grosvad. Från området förekommer under vissa tider och dagar ljud och ljus som skulle kunna uppfattas som störande. Idrottsområdet angränsar idag delvis till befintliga bostäder från 1960-talet och framåt (se karta på nästa sida).



FINSPÅNG

2020 kom en dom från MÖD, mark- och miljööverdomstolen, gällande störning från en idrottsanläggning i Nacka (mål nr M 7353-19), där MÖD konstaterar att buller från idrottsanläggningar är av helt annan karaktär än det buller som avses i Naturvårdsverkets vägledning om industribuller och annat verksamhetsbuller. På grund av ljudets varierande karaktär menar man att det sällan är lämpligt att relatera bedömningen av om sådant buller vid bostäder utgör en olägenhet för människors hälsa till siffrerikt värden. Att ett siffrerikt värde inte är ändamålsenligt för att ha en effektiv tillsyn och minska risken för störningar där den uppstår är även något Naturvårdsverket tar upp i sin vägledning.

Domstolen ansåg att en samlad bedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet ska göras för att avgöra om olägenhet föreligger och vilka försiktighetsmått som i sådana fall är lämpliga. Här ska även det allmänna intresset av idrottsutövande i närheten av barn och ungas bostäder vägas in. I fallet med idrottsanläggningen i Nacka var klagomål från grannar återkommande, och verksamheten bedömdes vara mycket omfattande. Där gjordes bedömningen att det var rimligt att föreskriva tidsbegränsningar för idrottsverksamheten vilken bland annat inkluderade begränsningar för användandet och ljud och högtalare. Däremot sågs bullerskydd inte vara motiverat.

Boverket har tagit fram en vägledning, *Buller från idrottsplatser – en vägledning* (Boverket 2020:22), vari man anger att ett kortare avstånd än 100 meter mellan bostad och idrottsplats i den enskilda planläggningssituationen kan föranleda behov av en olägenhetsbedömning. Risk för olägenhet behandlas här i planbeskrivningen. I vägledningen tar man upp att faktorer som är relevanta vid bedömning av omgivningspåverkan handlar om avstånd mellan anläggning och bostäder, vilka tider som anläggningen används, anläggningens nyttjandegrad, intensitet vid användning, särskilt störande ljud som impulslyd och musik, publiktillströmning och annan bullerexponering i omgivningen från exempelvis tillhörande trafik till och från parkeringsplatser.

I Boverkets vägledning förordas inte ljudmätningar eftersom ljud och ljudnivå varierar i så stor utsträckning. Boverket tar ändå upp exempel på ljudnivåer som kan uppnås från en idrottsplats - vid exempelvis matcher kan ekvivalent ljudnivå uppgå till 50-55 dBA omkring 30 m från idrottsplatsen, medan maximal ljudnivå kan uppgå till omkring 80 dBA eller ännu högre. Vid sådana nivåer finns en betydande risk för olägenhet. Befintliga bostäder närmast Arena Grosvad ligger på ett avstånd av cirka 30 m från närmaste idrottsfacilitet (bandyplan), medan tillkommande bostäder hamnar på ett avstånd av mer än 90 m (friidrottsarena). I Finspång har det inte inkommit några klagomål från befintliga grannar till kommunen gällande störning från idrottsverksamheten på Arena Grosvad, vilket indikerar att pågående idrottsverksamheter inte utgör något oacceptabelt störningsmoment för närboende.

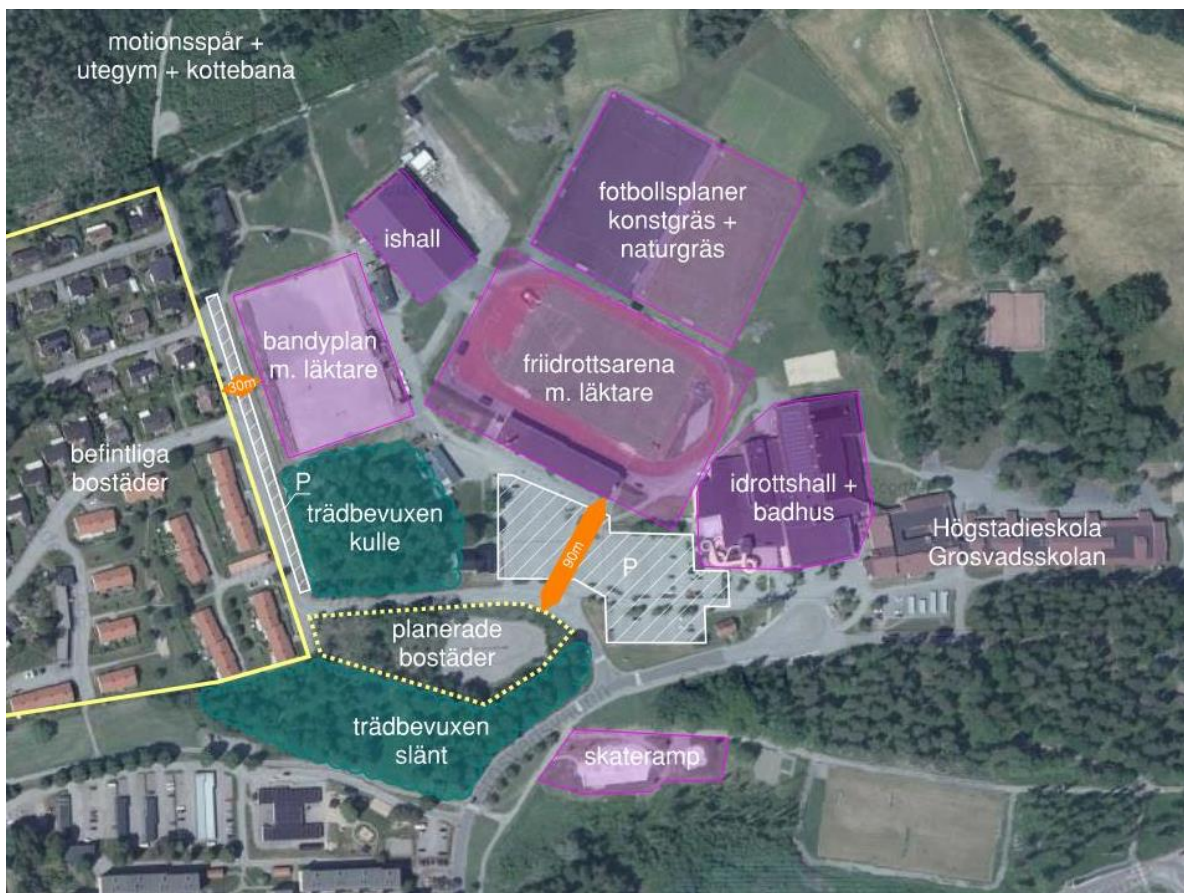


Bild som visar relationen mellan olika objekt och områden kring Arena Grosvad. De tillkommande bostäderna kommer ligga som närmast drygt 90 m från närmaste idrottsfacilitet (friidrottsarena), jämfört med befintliga bostäder med knappt 30 m (bandyplan).

Dialog har förts med idrottsföreningar som har sin verksamhet förlagd till Arena Grosvad där alla getts möjlighet att inkomma med information om sin verksamhet. Ungefär hälften av föreningarna har svarat, och generellt verkar träningar, matcher och tävlingar vara förlagda till helger och vardagskvällar. Endast ett mindre antal föreningar anger att de anordnar större evenemang som lockar publik, och dessa är förlagda till några tillfällen med en spridning över året. Sporadiskt anordnar exempelvis Finspångs skid- och orienteringsklubb stora evenemang som drar ett mycket stort antal människor, exempelvis 10Mila-orientering med cirka 10,000 gäster (tävlande, ledare, publik) år 2010, O-Ringen år 2019 med cirka 25,000 gäster (tävlande, ledare, publik) liksom SM i MTBO med cirka 1000 gäster (tävlande, ledare, publik) år 2023. Generellt anger föreningarna att det vid deras evenemang inte förekommer så mycket ljud som bör kunna uppfattas som störande för omgivningen, och då exempelvis matcher tycks ske relativt sporadiskt bedöms att detta inte ska påverka tillkommande bebyggelse i någon oacceptabel utsträckning.



Mellan den närmaste idrottsfaciliteten och det planerade bostadsområdet ligger Arena Grosvads parkeringsyta, och det är troligtvis trafikrörelserna på parkeringsplatsen som kommer ha den största inverkan på de nya bostäderna inom planområdets östra del. Bulleranalysen med trafikmätningar som gjorts för Grosvadsvägen och Storhagsvägen indikerar att trafikbullret normalt inte riskerar överstiga godtagbara nivåer för tillkommande bostäder. Vid större evenemang kommer trafikmängden vara större och därmed även bullernivån, men då dessa förekommer så pass sällan görs bedömningen att dessa inte bör ses som normalfall.

Störningar i form av ljus från bilar på parkeringen skulle däremot kunna utgöra en mer frekvent störning under dygnets och årets mörkare tid för i första hand den östra bebyggelsegruppen. Här har kommunen studerat förutsättningarna på platsen sett till höjdskillnaden mellan de olika ytorna. Planområdets östra del ligger idag på en marknivå av 50–50,5 meter över havet, medan parkeringen inom Arena Grosvad ligger på 46,5–47,5 meter över havet. Om marknivån inom planområdet skulle behöva sänkas (maximalt 2 m), exempelvis för att uppnå tillgänglig lutning, kommer idrottsområdets parkering fortsatt ligga cirka 0,5-2 m lägre än tillkommande bostäder. Att parkeringen ligger lägre än bostäderna bör anses utgöra en positiv förutsättning för minimerad störningsproblematik.

Den samlade bedömningen är att det inte tycks föreligga någon risk för att pågående idrottsverksamhet ska utgöra någon oacceptabel olägenhet för tillkommande bostäder. Inom Arena Grosvad finns utöver idrottsverksamhet även en högstadieskola, och Finspångs kommun planerar för ytterligare utveckling av skolverksamhet på platsen. Det är således ett nav för barn och unga, och ett tillskott av bostäder i närheten är positivt ur den aspekten. Kommunen har redan i den gällande översiktsplanen tagit ställning till detta genom att peka ut det aktuella planområdet för förtätning. Skulle problematik ändå uppstå i framtiden, exempelvis genom störande ljusspridning från parkeringen, finns möjligheter att utföra åtgärder eftersom kommunen äger frågan som fastighetsägare.

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.

Stabiliteten har utretts i den geotekniska utredningen (Sweco 2023). Slänten mot öster består av morän och ytnära berg, och slänten mot söder består av morän som inte är skredkänslig. Stabiliteten bedöms uppfylla krav enligt SGI vägledning



8. Riskanalys med kontrollprogram avseende omgivningspåverkan från bergschakt och andra vibrationsalstrande markarbeten ska upprättas.

Översvämning

Planområdets höga läge gentemot omgivande mark innebär att det inte finns någon risk för översvämningar för planerad bebyggelse utifrån de naturliga förutsättningarna.

Ett genomförande av detaljplanen innebär däremot en större andel hårdgjord yta än idag, vilken bidrar till snabbare avrinning till omgivningen. Då marken mellan planerade bostadsområden och omkringliggande bostäder och infrastruktur huvudsakligen består av skogbeklädd naturmark som naturligt infiltrerar och fördröjer dagvatten bedöms inte tillkommande bostäder innebära någon ökad risk för översvämningar för omgivningen. Mer om detta hanteras under rubriken *Dagvatten*.

Förorenade områden

Under våren 2022, med komplettering hösten 2023 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Structor) för att kartlägga eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet. Bakgrunden är planområdets läge söder om en tidigare hushållsdeponi, samt att delar av ytan använts som bergvärmemagasin och parkering. Den planerade markanvändningen Bostad innebär KM – känslig markanvändning, vilket är det riktvärde utredningen 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 vid heltidsvistelse på platsen om inte föroreningarna på parkeringen åtgärdas.

Bergvärmelagret har undersökts och kollektorslangarna befunnits innehålla utspädd etanol, och volymen i varje borrhål har bedömts vara relativt liten. Vätskan har provtagits och innehåller förhöjda halter av bly, kadmium, koppar, nickel och zink. Rekommendationen är att minst att borrhålen töms på vätska och att borrhålen täcks med lock. Tre alternativ på hantering av borrhålen har redovisats, där det mest långtgående innebär att borrhålen kan återanvändas för installation av nya kollektorslangar.

Fyllning bedöms finnas ned till 3 meters djup. Avfallsklassning har gjorts, där bedömningen är att IFA- (föroreningshalter över MKM) och MKM (mindre känslig markanvändning) -massor behöver schaktas bort, men kan även delvis återanvändas efter bedömning. Anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt 10 kap miljöbalken lämnas till tillsynsmyndighet innan mark- och schaktarbeten utförs.



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 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 borrhål som är 110 m djupa inom en yta av 52x52 meter. 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, ska värmeväxlare i form av 30 mm PEM-rör (DGDS 0909 S) vara 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.

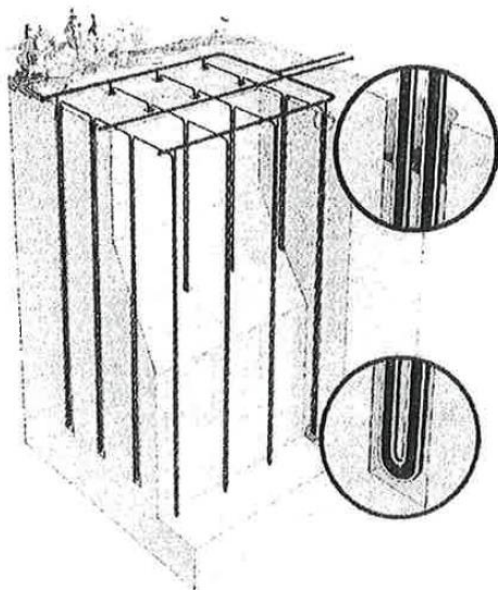


Fig 3. Värmemagasinet.

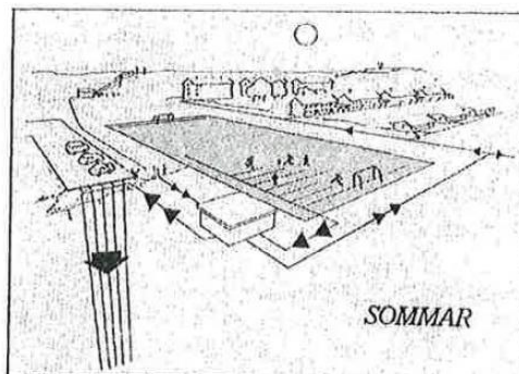


Fig 2. Laddning av lagret.

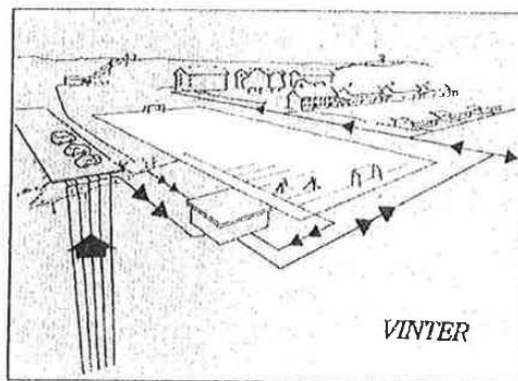


Fig 4. Värme från magasin och konstfrysning.

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

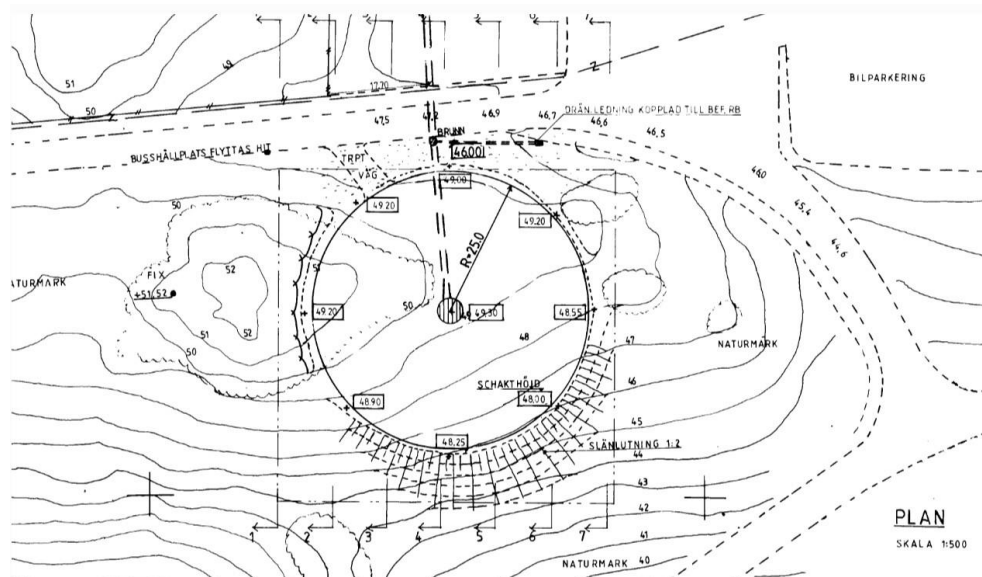
För att få till anläggningen bildades aktiebolaget Finspångs Is och Värme AB vilket ägdes av Finspångs kommun genom bolaget Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB (FFIA), HSB:s Brf Boken och privata byggnadsföretaget Henry Ståhl AB. 1999 hade fjärrvärmens i Finspång byggts ut så pass att man kunde ansluta Grosvadområdet, och bergvärmelagret är idag inte i drift. Finspångs Is och Värme AB avvecklades 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 finns kvar och är inte tömda på köldbärarmedel. Ytan är idag täckt av ett gruslager med en mäktighet på cirka 20–30 cm, som döljer anläggningen under brunnslock, borrhål och kollektorslangar. Inför exploatering av området kommer ytan delvis behöva saneras och bergvärmemagasinet hanteras. Structor som utfört markmiljöutredningar under planarbetet har lämnat tre förslag för detta, där två handlar om tömning och sanering för att skrota bergvärmelagret och ett tredje alternativ handlar om att återanvända bergvärmelagret. I det fallet



FINSPÅNG

krävs nya kollektorslangar samt att man utreder vilka borrhål som är lämpliga att återanvända med hänsyn till bebyggelsens utbredning.



Ritning "M2" som visar bergvärmelagrets utbredning.

Ljus- och skuggförhållanden

Väster om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse, och för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar påverka dem boende genom att försämrade ljus- och skuggförhållanden har en skuggstudie gjorts.

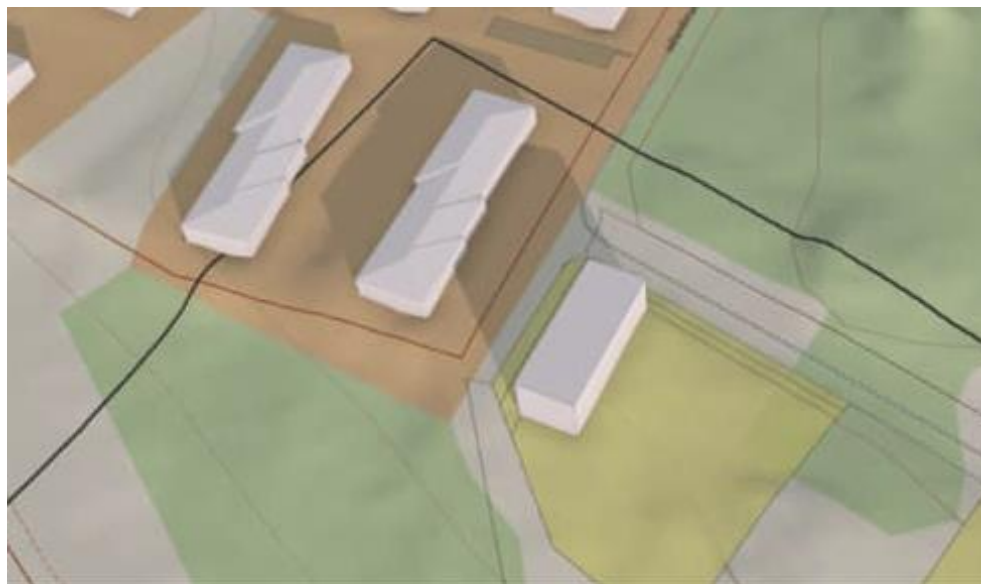
Skuggstudien gjordes i ArcGIS Urban där "värsta scenario" utreddes utifrån vad plankartan tillåter sett till byggnadshöjd och hur nära bebyggelsen kan hamna bostäderna till väster. Tidpunkter som undersöktes var vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Skuggstudien visade att tillkommande bostadsbebyggelse inte riskerar påverka befintliga bostäder negativt sett till skuggning. Den mest kritiska tidpunkten är vid vårdagjämning kl. 08:00, då skuggan når till där fasaden på intilliggande bostadshus möter mark. Vid höstdagjämning är skuggan något kortare. Senare på dagen sker ingen skuggning på grannfastigheten, från planområdets bebyggelse. Skugganalysen visar även att befintlig bebyggelse inte riskerar att påverka tillkommande bebyggelse negativt.

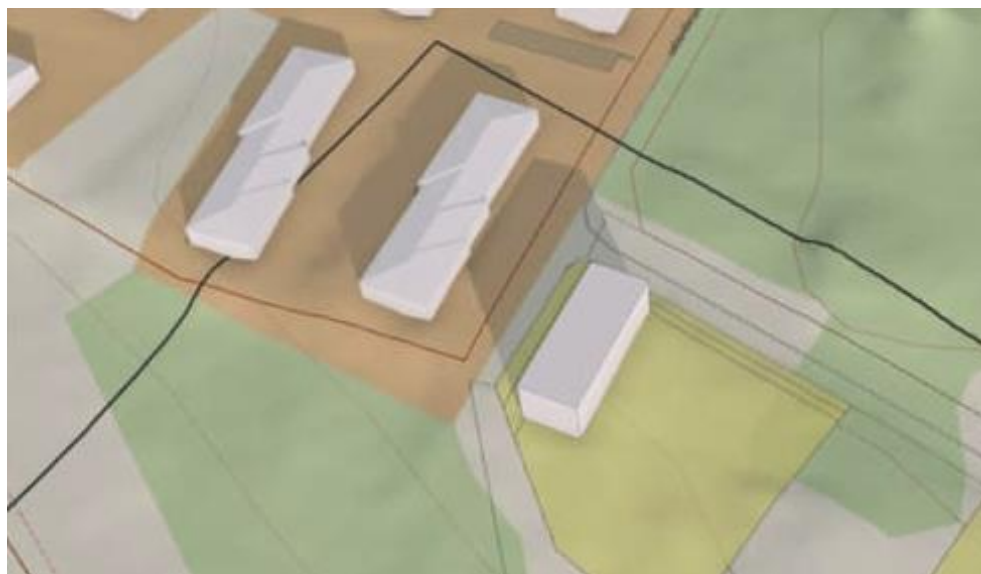
I skuggstudien har en helt fyrkantig form använts (rätblock), får byggnaden/byggnaderna en annan placering och utformning, exempelvis med sadeltak och längre från den västra tomtgränsen som illustrationsplanen på sid 7 visar, när skuggorna ännu kortare. Skuggstudien ligger som bilaga till planhandlingarna.



FINSPÅNG



Skuggstudie, vårdagjämning kl. 08:00. Planområdet är illustrerat med en gul yta.



Skuggstudie, höstdagjämning kl. 08:00.

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 sommardagar, medan de släpper igenom solljus när de är avlövnade under vinterhalvåret.



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

Radon

Marken inom planområdet indikerar enligt SGU's kartering hög risk. 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 kommunens VA-huvudman, Finspångs Tekniska Verk AB (FTV). Marken inom planområdet utgörs idag av naturmark och av en grusparkering. En exploatering av planområdet kommer innebära att mark som idag utgörs av naturmark hårdgörs, vilket kommer leda till ökade dagvattenflöden.

2023 antog Finspångs kommuns kommunfullmäktige *Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering* (KS.2023.0384). I Finspångs kommun eftersträvas en



långsiktigt hållbar dagvattenhantering med avseende på kvantitet, kvalitet och gestaltning. Enligt riktlinjerna ska den första 10 mm (mindre regn) omhändertas inom kvartersmark. Detta ska i första hand ske genom infiltration om markförutsättningarna finns, och i andra hand genom fördröjning. En trög dagvattenavledning eftersträvas då den skapar förutsättningar för att minska belastningen på nedströms dagvattensystem.

De naturliga jordarterna inom och närmast planområdet utgörs enligt SGU av urberg och sandig morän, och därutöver förekommer glacial lera. Enligt SGU:s kartvisare för genomsläpplighet bedöms både urberg och sandig morän ha medelhög genomsläpplighet medan glacial lera har låg genomsläpplighet. Det finns alltså viss möjlighet för infiltration inom planområdets kvartersmark.

Det har inte bedömts motiverat att genom planbestämmelser reglera i detalj hur dagvattenlösningar inom kvartersmarken ska utformas, däremot säkerställs att genomsläpplig mark finns genom planbestämmelsen att minst 35% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Dagvatten från den planerade kvartersmarken rinner huvudsakligen söderut genom naturmarken innan det når det kommunala dagvattennätet, som i sin tur leder dagvattnet ut i en våtmark öster om Grosvadsvägen innan det når recipienten Gron. En mindre del vatten når samma punkt men genom att först ledas norrut och längs med Storhagsvägen. FTV anser att det även efter exploatering är en godtagbar lösning att dagvatten från planområdet (allt utöver 10 mm) precis som idag huvudsakligen leds till det kommunala dagvattennätet som finns söder om planområdet genom infiltration och översilning genom naturmarken.

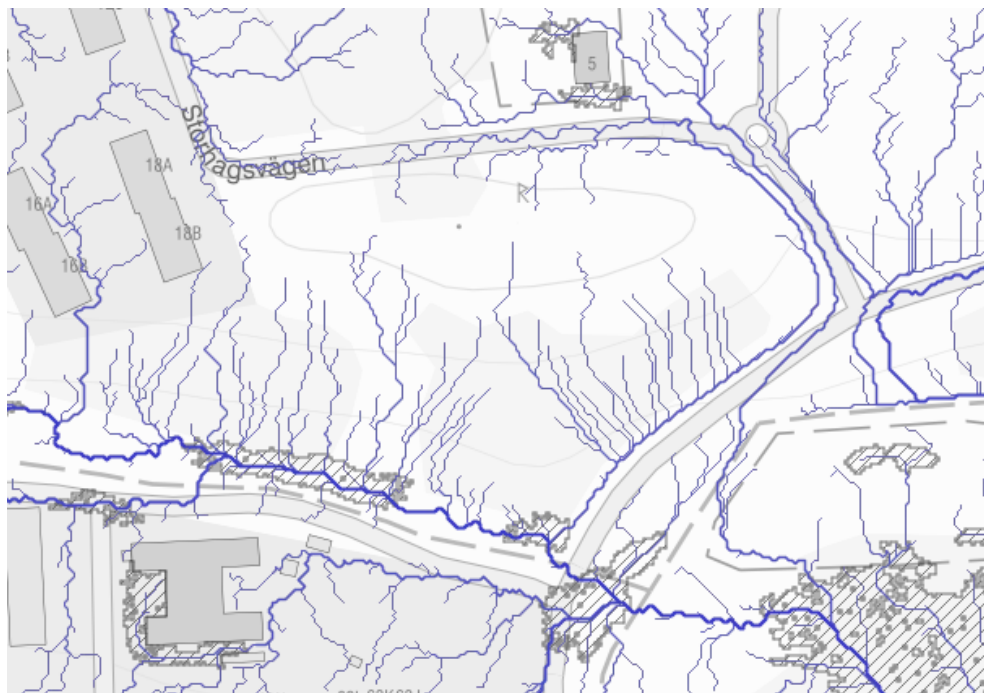


Bild som visar hur dagvattnet rör sig från planområdet idag (SCALGO Live).



Kvantitet

Vid nederbörd ska de första 10 mm fördröjas inom kvartersmark. Resterande vatten kommer ledas till och kopplas på det kommunala dagvattennätet. Dialog har förts med FTV som ser att kapaciteten för att hantera dagvatten från planområdet efter exploatering ser god ut.

Ytor som traditionellt sätt utformats som hårdgjorda, exempelvis parkering, kan med fördel anläggas med genomsläppligt material för att förbättra bostadsområdets kapacitet att infiltrera och fördröja dagvatten.

Kvalitet

De miljötekniska markundersökningar som gjorts under planarbetet visar att det förekommer föroreningar av metaller och PAH-H inom fyllningsmassorna i parkeringen i planområdets östra del. Det är osäkert hur spridningsrisken med dagvattnet ser ut i dagsläget men det förekom inga förhöjda föroreningshalter i den naturliga marken söder om parkeringen i de provpunkter som togs vid utredningstillfället. Föroreningarnas utbredning har avgränsats och detaljplanen reglerar att området måste saneras inför eller i samband med exploatering. I och med detta kommer eventuell spridning att upphöra vilket innebär en potentiell förbättring mot nuläget.

Status för planområdets recipienter Lotorpsån och Glan har behandlats under rubriken för MKN vatten tidigare i planbeskrivningen. Anledningen till att recipienterna inte uppnår god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus bedöms för Lotorpsån bero på hinder för konnektivitet och negativ hydromorfologisk påverkan i vattendraget. Ingen övergödningsproblematik bedöms finnas. För Glan visar växtplankton otillfredsställande status och bottenfaunan visar på måttlig status. Det kan finnas en viss övergödningsproblematik.

Dagvatten från bostadsområden bedöms generellt vara ganska oproblematiskt sett till spridning av föroreningar via dagvatten. Främsta källor lär komma från ytor för fordon så som parkeringsplatser, även om visst utsläpp från byggmaterial så som tak- och fasadmateriell kan förekomma (*Kunskapssammanställning - Dagvattenkvalitet*, rapport nr 2019–2, Svenskt Vatten). Ungefär halva planområdet utgörs idag av en parkeringsyta som används vid större evenemang på Arena Grosvad, så ett genomförande av detaljplanen bör främst påverka kvalitén på dagvattnet från det västra bostadsområdet som idag utgörs av naturmark.

Dagvatten från planområdet leds idag genom ett våtmarksområde i öster innan det når den första recipienten Gron, vilket innebär goda reningsmöjligheter. Det finns inte anledning att anta att detaljplanens genomförande riskerar påverka kvalitetsstatusen för recipienterna Lotorpsån respektive Glan negativt.

Värme

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



Möjligheter att nyttja befintliga bergvärmehål är möjligt att utreda vidare, se avsnitt Hälsa och säkerhet, Bergvärmemagasin.

Avfall

Inom fastigheten är det möjligt att bygga miljöhus, alternativt att sorteringen och hämtningen sker hushållsnära. Vid disponeringen av området ska det tillses att hämtningen sker säkert för tömningsfordonen, och i övrigt enligt gällande tillgänglighets- och arbetsmiljökrav. Avfallet kommer att hanteras av kommunens driftbolag.

Postutdelning

PostNord har meddelat att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

EI, tele och fiber

Det kommer vara möjligt att ansluta tillkommande bostäder till fibernätet.

Kulturmiljö

Kultuhistorisk bebyggelse

Grosvadorrådet pekas i kommunens Kulturmiljöprogram (2015) ut som ett kultuhistoriskt intressant område där karaktären präglas av bebyggelse från 1950- och 60-talet. I kulturmiljöprogrammet rekommenderas att ny bebyggelse ska ta hänsyn till stads- eller landskapsbild liksom kulturvärden på platsen.

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, kopplade till karaktären i området, eftersom närområdet i övrigt inte utgör någon homogen bebyggelsegrupp och att tillkommande bebyggelse snarare bör ses som ett ytterligare tillskott snarare än en förlängning av något befintligt bostadsområde.

Fornlämningar

Det finns en känd fornlämning inom området i form av en stengrav från yngre järnåldern. 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, och så att lämningen 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.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Om en fornlämning påträffas och blir känd först under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen. Om fornlämningen inte förut varit känd så bekostas borttagandet av en sådan fornlämning av staten.

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 Grosvadsvägen är 40 km/h och på Storhagsvägen förbi planområdet 40 km/h för att längre bort övergå till 30 km/h. Det har inkommit synpunkter från närboende om att hastigheten på Storhagsvägen är för hög, och senast vid ett genomförande av detaljplanen bör hastighetsbegränsningen förbi planområdet ses över. Lämpligen bör hela Storhagsvägen regleras till 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Grosvadsvägens södra sida finns en utbyggd gång- och cykelväg och på norra sidan är en gångbana. Gångbana finns längs Storhagsvägens norra/östra sida. Gångbana längs den västra/södra sidan finns endast från Grosvadsvägen och en bit förbi anslutningen till Arena Grosvad, vilket innebär att gånganslutning saknas till planområdet. I korsningen mellan vägarna finns markerade övergångsställen.

För att uppnå bättre trafiksäkerhet för gående bör åtgärder göras längs Storhagsvägen i samband med att området byggs ut. Sådana åtgärder är att anlägga gångbana även längs vägens södra sida (samma sida som planområdet), och/eller ordna markerade övergångsställen till gångbanan på vägens norra sida. Även en gång- och cykelbana längs ena sidan av Storhagsvägen är ett alternativ. I detaljplanen säkerställs möjlighet för förbättringsåtgärder genom att allmän plats –



Gata (Storhagsvägen) är tillräckligt bred för att möjliggöra dessa åtgärder, omkring 10,5 m, varav körbanan kräver 5,5 m för att möjliggöra möten mellan personbil och lastbil. Utifrån det korta avståndet mellan planområdets infarter som styrs till Storhagsvägen och den befintliga gång- och cykelvägen 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.

Cykelparkering

Inom det planerade bostadsområdet ska tillräckligt med cykelparkering ordnas, gärna med väderskydd, för att uppmuntra de boende att ta korta resor med cykel i stället för med 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, med högst en in- och utfart per bebyggelsegrupp, samt att in- och utfart inte får ske mindre än cirka 80 meter från korsningen med Grosvadsvägen.

Bilparkering

Den östra delen av planområdet utgörs idag av en grusad parkering som nyttjas under större evenemang på Arena Grosvad, övrig tid är ytan avstängd genom en låst bom. Actic som driver Arena Grosvads gym- och badverksamhet på uppdrag av Finspångs kommun är även ansvariga för att låsa upp parkeringen vid behov. Tidigare gjordes detta av Medley som hade samma driftuppdrag. Enligt uppgifter från anläggningens Site Manager nyttjas parkeringen i snitt 2–5 gånger per år, förlagt huvudsakligen till helger och lov.

Det finns ett 15–20-tal idrottsföreningar och klubbar som är verksamma i Finspångs tätort, med majoriteten av sina verksamheter förlagda till Arena Grosvad. Kontakt har tagits med respektive klubb för att kartlägga när aktiviteter verkar sammanfalla, och utifrån de svar som inkommit har en bedömning om parkeringsbehovet gjorts.

Vid tillfällen då fler evenemang, träningar och matcher är på gång samtidigt kan det emellanåt uppstå parkeringsbrist, vilket främst tycks inträffa under vintern och vårvintern då Arena Grosvad inrymmer flera faciliteter för just vintersport (även för fritidsmotionärer). Extraparkeringen inom planområdet tycks däremot inte nyttjas till vardags enligt uppgifter från nyckelansvarig som uppgett att den nyttjas 2–5 gånger/år. Det har därför varit aktuellt att främst se över enskilda större



FINSPÅNG

evenemang. Dessa verkar huvudsakligen vara förlagda till sommarhalvåret och utgörs exempelvis av Fotbollscup Finspång (juni-juli), Kraftloppet (september) och Atlas Cup (nyår). Mer sporadiskt ordnas evenemang så som orienteringstävlingar, vilka lockar ett stort antal deltagare. Dessa bör dock ses som speciella händelser där parkeringsbehovet är betydligt större än vad anläggningen normalt behöver inrymma.

Det finns således en konflikt mellan detaljplanens syfte att möjliggöra bostäder och idrottsverksamheternas tillfälliga parkeringsbehov. 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 redan gjorts där bostäder prioriterats. Området är utpekad för förtätning i kommunens gällande översiktsplan och genom Samhällsplaneringsenhetens uppdrag från Kommunstyrelsen att planlägga området för bostäder har ställningstagandet återigen gjorts. Det har under planarbetet därför varit relevant att titta på alternativa lösningar på parkeringsfrågan.



Bild som visar parkering inom och kring Arena Grosvad. Rosa ytor är parkering som nyttjas dagligen i nuläget, vit yta visar parkeringen som nyttjas cirka 2-5 gånger per år och som skulle försvinna i och med genomförandet av denna detaljplan. Vid större evenemang skulle tillfällig parkering huvudsakligen kunna förläggas till bandyplanen under sommarhalvåret och till campingen under vinterhalvåret, med skolgården vid Grosvadsskolan och parkeringen nere vid den tillfälliga förskolan som ytterligare alternativ året om på helger och lov.



Den gällande detaljplanen för extraparkeringen (DP236) anger att det ska rymmas cirka 100 p-platser inom ytan. I illustrationen där siffran anges är parkeringen dock cirka 3300 kvm stor, medan den i verkligheten är drygt 2200 kvm stor. En uppskattning är att det får plats cirka 60 parkerade bilar utifrån ytans oregelbundna form, men då det saknas markerade rutor får troligen något färre bilar plats i verkligheten.

Dialog har förts med kommunens fastighetsavdelning som är ansvarig för Arena Grosvad, och som möjlig lösning på tillfällig parkering har flera ytor inom området pekats ut beroende på årstid. Då de flesta evenemang sammanfaller på helger och lov finns möjlighet att förlägga tillfällig parkering året om till ytor som i vanliga fall nyttjas för skolverksamhet, såsom personalparkering och skolgård på Arena Grosvad, liksom den mindre parkeringen precis söder om planområdet som idag nyttjas för en tillfällig förskola. Under sommarhalvåret är bandyplanen möjlig att nyttja som parkering, vilket exempelvis gjorts tidigare under en orienteringstävling. Anläggningen klarar enligt uppgift av belastningen från personbilar.

Inom den närliggande kommunägda fastigheten Grosvad 1:3 finns en yta som utgjort camping och även planeras för detta ändamål framåt. Här finns en grusparkering med plats för cirka 75 bilar, vilken skulle kunna ersätta parkeringen under vinterhalvåret när campingen inte nyttjas. I direkt anslutning till grusparkeringen finns även gräsytor för uppställning av husbilar- och husvagnar som också skulle kunna nyttjas vid behov.

Parkering för de tillkommande bostäderna ska lösas inom den egna fastigheten. Illustrationen på sid 7 visar på en möjlig lösning.