



## FINSPÅNG

Handläggare  
Johanna Trozelli  
Planarkitekt  
0122-857 85  
johanna.trozelli@finspang.se

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

## Samrådsredogörelse

### Samrådsskede

Detaljplanen för bostäder vid Storhagsvägen, del av Grosvad 1:1 har varit utställd för samråd mellan 3 maj och 13 juni 2023.

Samrådsmöte hölls i kommunhuset den 25 maj kl. 17.00-18.20.

### Sammanfattning och revideringar

14 yttranden inkom under samrådet. Med anledning av framförda synpunkter har planeringsenheten gjort följande revideringar av detaljplanen:

#### Revideringar efter samrådet

##### Plankarta

- Utfartsförbud har lagts in i kvartersmarkens västra gräns, för att minska belastningen på den korta gatusträcka som utgör en del av angöringen till intilliggande bostadskvarter.
- U-område - mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts in inom kvartersmarken i den västra delen av planen.
- Högsta nockhöjd har ändrats från 8 meter till 9 meter för att säkerställa att 2 våningar med sadeltak och vind kan byggas.
- I gräns mellan område för bostadsändamål och naturmarken har bestämmelse  $n_1$  lagts in, som säkerställer att markens höjd inte får ändras. Syftet med bestämmelsen är att en naturlig övergång mellan kvartersmarken och naturmarken ska kunna göras, utan stora nivåkillnader direkt i tomtgräns. Bestämmelsen kan även bidra till att möjliggöra utrymme för avskärande dagvattendike i tomtgräns om det skulle krävas.
- Det västra området B för bostadsändamål har utökats något österut. Bakgrunden är att avståndet till fornlämningen i samrådshandlingarna utgick från det tidigare underlaget om lämningens läge med viss felmarginal. Fornlämningens exakta utbredning blev känd i samband med den utredning som gjorts och underlaget inkom i samband med att planen skulle ut på samråd. Till granskning har planhandlingarna anpassats så att avståndet blir detsamma åt båda bostadsytorna sett från fornlämningen.



## FINSPÅNG

- Plankartan har förtydligats med upplysningstext avseende fornlämningskydd och fornlämningens läge.
- Grundkartan har uppdaterats med, gatunamn, fastighetsbeteckningar och höjder.
- Bestämmelse har införts, Villkor för startbesked, -startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän marken sanerats minst till de krav som gäller för känslig markanvändning. Bestämmelsen säkerställer att marken blir lämplig för bostadsändamål.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen följer upp de ändringar som gjorts på plankartan.
- Text angående tillgänglighet har utökats något.
- Planhandlingarna har kompletterats med en sammanfattning från den geotekniska utredningen, som gjorts inför granskningsskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser ur den geotekniska utredning som utförts, avseende grundläggning och stabilitet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse över störning i form av ljus och ljud från Arena Grosvad, under rubrik "buller".
- Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig redovisning av markföroreningarna i området, och hur de ska åtgärdas.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna, i syfte att förtydliga innehållet, utan att planens innebörd förändras.

## Inkomna yttranden Samråd

Myndigheter, nämnder m fl	Inkom datum	Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2023-06-09	Ja
2. Lantmäteriet	2023-05-31	Ja
3. Trafikverket	2023-06-09	Nej
4. Byggenheten Finspångs kommun	2023-06-08	Ja
5. Miljöenheten Finspångs kommun	2023-06-13	Ja
6. Finspångs Tekniska Verk	2023-05-16	Ja
7. PostNord	2023-05-02	Nej
8. Skanova	2023-05-08	Nej
9. Vattenfall	2023-06-12	Nej
10. Naturskyddsföreningen	2023-06-12	Ja
11. Östgötatrafiken	2023-06-13	Nej



Sakägare	Inkom datum	Anmärkning
12. Bostadsrättsinnehavare Brf Boken, fastigheten Blåduvan 1 (Malin Ahlqvist)	2023-05-26	Ja
13. Bostadsrättsföreningen Boken org nr 725000-0234	2023-06-09	Ja
14. Bostadsrättsinnehavare Brf Boken, fastigheten Blåduvan 1 (Annika Lindholm)	2023-06-14	Ja

## Synpunkter på samrådshandlingen

1. Länsstyrelsen	Kommentar
<b>Sammanfattning</b> Länsstyrelsen ser positivt på intentionen att tillföra bostäder genom förtätning inom planområdet. Närheten till service, anlagda utomhusmiljöer samt natur skapar goda förutsättningar för en attraktiv boendemiljö. Länsstyrelsen bedömer dock att kompletteringsbehov finns rörande vatten samt markföroreningar.	Noteras.
<b>Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken</b> Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att berörda riksintressen inte påverkas negativt av planförslaget.	Noteras.
<b>Miljö kvalitetsnormer</b> Länsstyrelsen bedömer att planunderlaget behöver kompletteras med ett förtydligande avseende planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i Lotorpsån och Glan. En dagvattenutredning behöver utföras som underlag för detta. Utredningen bör särskilt belysa hur infiltration av dagvatten kan ordnas utan risk för ökad spridning av förorenande ämnen från den markförorening som har påträffats inom området.	<p>Kommunen har utrett och avgränsat markföroreningen och säkerställer genom planbestämmelse att marken saneras inför exploatering. Det kommer därmed inte ske någon spridning med dagvattnet av de idag kända föroreningarna från planområdet till recipienten.</p> <p>En exploatering av planområdet kommer innebära en större andel hårdgjord yta. Detaljplanen reglerar att minst 35% av markytan ska vara genomsläpplig, dels för att uppmuntra till gröna inslag i bostadsområdet och terränganpassning, dels för att möjliggöra infiltration som del i lokalt omhändertagande av dagvatten. Samtidigt ligger planområdet inom verksamhetsområde för VA och dagvatten, så även om fördröjning av dagvatten sker lokalt, har huvudmannen ansvar för omhändertagandet av dagvatten.</p>



## FINSPÅNG

### Föroreningar

Som framgår av planhandlingarna behöver påträffade markföroreningar avgränsas med en kompletterande provtagning, vilket även Länsstyrelsen anser vara lämpligt. Inför granskningskedet bör planbeskrivningen uppdateras med resultaten från den kompletterande undersökningen samt hur dessa avses åtgärdas.

Av plankartan framgår ej att det finns markföroreningar som kan kräva åtgärder för att kunna lämpas för bostadsbebyggelse.

Länsstyrelsen anser att kommande marksanering ska säkerställas genom planbestämmelse med villkor för bygglov eller bygganmälan.

Länsstyrelsen ser positivt på ambitionen att tömma det gamla bergvärmemagasinet på kvarbliven köldbärarvätska. Fördelaktigt vore även ytterligare provtagning av grundvatten i något av borrhålen som använts för bergvärmelagret, vilket kan göras i samband med att dessa grävs fram inför den eventuella tömningen av systemet.

Länsstyrelsen vill informera om att riktvärdet avseende bly vid mindre känslig markanvändning har sänkts sedan november 2022, och ligger nu på 180mg/kg jämfört med tidigare 400 mg/kg.

Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad utredning, rörande markföroreningarna, där föroreningsbelastning och saneringsbehov framgår. Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked, - Startbesked för inte ges för ändrad markanvändning förrän marken sanerats minst till de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).

### Buller

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen om att inga ytterligare utredningar eller hänsynstagande behöver göras kopplat till trafikbuller.

Noteras.

### Allmänt och rådgivande

Planen överensstämmer med översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att standardförfarande är lämpligt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ser positivt på att underlaget har tillförts inspirationsmaterial avseende gestaltning av föreslagna bebyggelse. Potential finns att bevarad naturmiljö och fornlämning bidrar med exempelvis rekreativa värden samt värden i form av lek- och läromiljö.

Noteras.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning över de störningar som kan förekomma från Arena Grosvad.



## FINSPÅNG

Planen kan med fördel belysa om det finns risker för störningar genom buller eller ljus från närliggande idrottsanläggning (Arena Grosvad).

### **Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas**

Fornlämningen, L2011:8415 (en grav), har avgränsats i samband med en arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen bedömer att fornlämningen kan kvarligga utan ytterligare undersökning då den, enligt planförslaget, kommer att ligga inom område planlagt som natur.

Dock är det viktigt att fornlämningens placering samt upplysningstext avseende fornlämningskydd tydligt framgår i både planbeskrivningen och plankartan.

Med hänsyn till kulturmiljölagen innebär det även ett förbud mot att utföra schaktning eller placera anläggningar som exempelvis gångar, bänkar och skyltar på och i anslutning till fornlämningen. Vid eventuella framtida markarbeten i anslutning till fornlämningen ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

Handlingarna uppdateras och förtydligas med föreslagna upplysningar.

## 2. Lantmäteriet

## Kommentar

### **Grundkartan**

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan tycks saknas.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

I planbeskrivningen refereras det bl.a. till gatorna "Storhagsvägen" och "Grosvadsvägen". Det tycks dock inte, av grundkartan, framgå var gatorna ligger.

Plankartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar, gatunamn, samt höjdangivelser på höjdkurvorna. Komplettering av aktualitetsdatum etcetera har gjorts.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden bör anges i antal år istället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader

Genomförandetiden har ändrats till 5 år från laga kraft-datum.



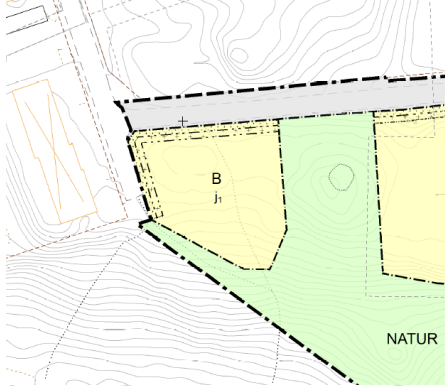
## FINSPÅNG

gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att: genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

### Övrigt

I planförslaget regleras bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång, bl.a. genom egenskapsbestämmelserna j1 och j2. Om syftet, vad avser egenskapsbestämmelsen j1, är att reglera frågan om antalet utfarter mot Storhagsvägen, både väster och norr om det utlagda bostadskvarteret (se urklipp från plankartan nedan), kan det funderas över om inte planområdet bör utökas något i omfattning, t.ex. med ett område allmän plats utanför "utfartsförbudet" (väster om det utlagda bostadskvarteret). Lantmäteriet vill upplysa om att bestämmelser om stängselkrav och utfartsförbud, enligt 4 kap. 9 § PBL, endast får läggas mot allmänna platser. Om intentionen är att reglera frågan om "utfartsförbud" för hela sträckan kan frågan behöva ses över.

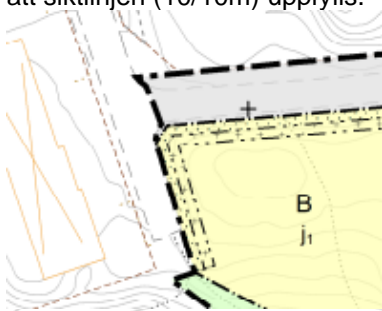


Kommunen har utökat planområdet med allmän platsmark-gata åt väster, så att utfartsförbud har kunnat läggas in på sträckan.



3. Trafikverket	Kommentar
Trafikverket har inget att erinra.	Noteras.

4. Byggenheten Finspångs kommun	Kommentar
Närhet till idrottsområde (Arena Grosvad), finns det någon störningsrisk? Saknar att det omnämns i planbeskrivningen.	Planbeskrivningen har kompletterats med diskussion kring störningsrisk från Arena Grosvad.
Gällande markföreningar inom planområdet, kommer det ställas krav på känslig markanvändning innan bygglov/startbesked kan ges?	Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked, - Startbesked för inte ges för ändrad markanvändning förrän marken sanerats minst till de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).
Placeringsbestämmelse p- Önskar förtydligande, bl.a omnämns balkong på två ställen och gällande "öppen uteplats" önskar vi att det förtydligas vad som menas med en öppen uteplats.	Planbestämmelsen har omformulerats något: Huvudbyggnad inklusive förråd, inglasade uteplatser och inglasade balkonger får placeras minst 3 meter från allmän plats- Natur. Öppna (ej inglasade) balkonger får placeras minst 0,5 meter från allmän plats- Natur. För korsmarken mot gata gäller: Marken får endast förses med parkering, uteplats och balkong med kompletterande avskärmning.
Gällande punkten "Utförande" i plankartan, vad är syftet? Ska det vara markklovspikt för genomsläpplighet av markyta? Eller bara ett plankrav som ska säkerställas genom tillsyn i framtiden? Kommer inte vara några problem att kontrollera vid nybyggnation men frågan är hur vi hanterar det senare?	Enligt framtaget bebyggelseförslag kommer den ej hårdgjorda ytan att bli betydligt större än vad planen föreskriver. Av den anledningen behöver inte bestämmelsen som anger hur stor andel av fastighetsarean som ska vara genomsläpplig, följas upp med marklov.
I gatukorsningen vid område B j1 ser det ut att vara lite för lite prickmark för att kunna säkerställa att siktlinjen (10/10m) uppfylls.	Plankartan har justerats för att säkerställa siktlinjen genom att prickmarken utökats i mot gatan.





## FINSPÅNG

5. Miljöenheten	Kommentar
Området ligger nära den gamla deponin lokaliserad på Grosvads bandyplan. Vid anläggningsarbeten bör det finnas kännedom om detta då avgränsningen för deponin är svår att sätta utan vidare underlag för detta.	Noteras.
Ljud- och ljusstörningar kan förekomma inom vissa tider i samband med idrottsevenemang från bandyplanen.	Noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning över de störningar som kan förekomma från Arena Grosvad.

6. Finspångs Tekniska Verk	Kommentar
Fjärrvärmenät har en fjärrvärmeledning i västra änden av planerad fastighet. Jag bifogar en DWG med ledningen att lägga till ett U-område á 6m brett centrerat kring denna ledning. Avfall och VA har inga synpunkter. På VA kommer det att röra sig om en lång servis.	Noteras. Plankartan har kompletterats med u-område.

7. PostNord	Kommentar
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. Kontakta PostNord i god tid på <a href="mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com">utdelningsforbattningar@postnord.com</a> för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	Noteras. Informationen har införts i planbeskrivningen.

8. Skanova	Kommentar
Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.	Noteras.





## FINSPÅNG

9. Vattenfall	Kommentar
<p>Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har lämnat allmän information om sina ledningar inom/i anslutning till planområdet. De har även beskrivit förfarandet vid eventuell ledningsflytt och anslutning till elnätet.</p>	<p>Noteras. Mycket av den inkomna informationen är införd i planbeskrivningen.</p>

10. Naturskyddsföreningen	Kommentar
<p>Minskad parkeringsmöjlighet för Arena/Grosvad är negativt för idrottsverksamheten där. Kan t.ex. begränsa publiktillströmning när det är ont om parkering. Eftersom så mycket fritidsverksamhet finns på området kan flera arrangemang vara på gång samtidigt med mycket folk även om det inte är stortävling.</p>	<p>Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur mycket de extra parkeringsplatserna som försvinner används i dagsläget och resonemang kring ersättning för dessa vid större evenemang på Arena Grosvad.</p>
<p>Naturområdet i slutningen med björkar och ekar har stort naturvärde. Har tex stor betydelse för synintrycket när man åker upp mot Grosvad. Bra att det ska bevaras.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>Man kan ifrågasätta lämpligheten med bostäder alldeles intill en stor idrottsanläggning med mycket folk och bilar i rörelse. Kan upplevas störande för boende.</p>	<p>Planbeskrivningen har kompletterats med en olägenhetsbedömning med resonemang kring störningsrisken från Arena Grosvad. Den samlade bedömningen är att pågående idrottsverksamhet inte kommer utgöra någon oacceptabel störning för tillkommande bostäder. Arena Grosvad flankeras i väster av befintlig bebyggelse och det har inte inkommit några klagomål till kommunen kopplat till störande ljud eller ljus från idrottsverksamheten. Tillkommande bebyggelse kommer få ett längre avstånd till de olika sportfaciliteter som finns inom Arena Grosvad än befintlig bebyggelse.</p>

11. Östgötatrafiken	Kommentar
<p>Vår bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär någon påverkan på kollektivtrafik varför vi avstår att lämna yttrande.</p>	<p>Noteras.</p>



## FINSPÅNG

12. Bostadsrättsinnehavare Brf Boken	Kommentar
<p>Jag blev chockad av hur lite studier ni måste gjort över hur marken idag brukas. Enligt vad jag kunnat utläsa av Plan- och bygglag (2010:900) har man missat att ta hänsyn till otroligt mycket av lagen, hur marken används, hur människorna skulle påverkas av projekteringen och hälsa-miljörisker. Området används idag flitigt av många invånare och besökare och ligger i ett etablerat små hus område där merparten av fastigheterna är 1planhusvillor. Ett område vi är många som flyttat till pga av naturen och att vi inte önskar tätbebyggelsen.</p>	<p>Området ligger centralt i Finspångs tätort och är utpekad i gällande översiktsplan som förtättningsområde, vilket innebär att området är tänkt att utvecklas för bostäder. Under detaljplanearbetet prövar kommunen områdets lämplighet för tänkt användning och utreder många aspekter för att kunna göra en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Flera utredningar har gjorts inför samrådet. Efter samrådet har ytterligare utredningsbehov tillgodosetts efter hörande av bland annat sakägare, Länsstyrelsen och andra remissinstanser. Att tillskapa bostäder är ett allmänt intresse som i Finspångs kommun även är förenligt med kommunens tillväxtmål. Samtidigt är naturområden i tätorten viktiga att bevara, varför kommunen anpassat planförslaget så att endast en mindre yta ska exploateras samtidigt som hänsyn tagits till befintliga stigar och värden (så som pulkabacken), samt att föreslagen tvåvåningsbebyggelse är väl anpassad till naturmiljön.</p>
<p>Att prospektera marken vid parkeringsplatsen känns märkligt, speciellt utan att tidigare utrett vilka miljökonsekvenser detta skulle ha och vilken ev sanering som skulle krävas vid bergvärmeanläggningen. Som boende undrar jag hur detta skulle kunna påverka min hälsa med ev kontaminerat avfall och luftburna partiklar, men också hur min bostad skulle påverkas av de sprängningar som skulle vara nödvändiga för byggnationen närmast våra hus?</p> <p>Det tycks också vara ytters osäkert hur stort ingrepp detta skulle vara och vilka de nödvändiga åtgärderna skulle vara. Risker vi som boende är ointresserade att ta. Dessutom har området extrema värden markradon, vilket vi har stor kännedom om då jag fick en spricka i markplattan utan att känna till det, men upptäckte i efterhand. Värden i min bostad var då nästan 1900bq dvs 9ggr riktvärdet. Är det lämplig miljö att bygga på?</p> <p>För övrigt är detta sedan länge ett villasamhälle, ett område som är omtyckt för sin natur och</p>	<p>Det har inför samrådet genomförts en markmiljöutredning som visade på förekomst av markföroreningar. I samband med detta har även efterforskningar gjorts kring bergvärmeanläggningen vilket visat att det inte finns några indikationer på förekomst av miljö- eller hälsofarliga ämnen i borrören. Inför granskning har ytterligare markmiljöutredning utförts. Inför exploatering kommer marken att saneras. Att sanera mark är ingen ovanlig företeelse och rutiner finns för att säkerställa att det görs på ett tryggt sätt. Gällande sprängning och störningar under byggtiden, finns regler för att detta ska kunna göras på ett säkert sätt.</p> <p>Avseende radon är det känt att Finspångs tätort har höga radonvärden, varför bygglovsenheten alltid ställer krav på att byggnader ska uppföras radonsäkert.</p> <p>Den omgivande bebyggelsen är relativt blandad och består idag av radhus, fristående småhus och</p>



## FINSPÅNG

strövområden. För att huset i ansluten mark skulle komma ner på en lämplig nivå närmast vårt hus, skulle man nästan behöva spränga sig ner 1 m.  
Risken med detta utöver obehag och luft fyllda med stenpartiklar som hamnar i våra lungor är att våra hus får sättskador.

Husen som byggs närmst vår förening borde rimligen inte vara högre än vårt hus, då ett 8 meters hus på den befintliga marken skulle motsvara ett 3våningshus och skymma sol och helt ändra hur området utformats sedan tidigare med enplansvillor och våra enplanslägenheter ser ut.

Angående förslag om infart via Storhagsvägen 18a/b till nytt område, känns det som en plan som inte tar hänsyn till oskyddade trafikanter som ständigt rör sig genom skogsdungen och alla barn som också går den vägen med förskolan till rosbadsskogen. Vi har också våra privata parkeringar här och en ny infart skulle inte bara riskera de gående (som är många) utan också öka vår risk att baka på någon eller bli påkörda. Området Storhagsvägen är redan idag en högrisk väg, där vi ständigt har påkörningar av lyktstolpar, staket mm. Senast i vintras körde man ner en av våra lyktstolpar, tidigare har man kört ner en annan och flertalgångar har chaufförer kört in i staketet vid bk stugan. Redan före byggnation borde man hantera riskerna på Storhagsvägen, men det vore hemskt att inte ta hänsyn till hur området används och dess genomfart genom att lägga ytterligare trafikering på den lilla delen där vi idag har parkeringar.

Man vill heller inte ta hänsyn till alla aktiviteter som skulle behöva arrangeras någon annan stans pga parkeringsbrist, detta ansvar vill man nu lägga på Arena grosvad, vilket också är kommuns ansvar. Så lite märkligt, vem bär

flerfamiljshus. Aktuellt planförslag tillåter radhus och mindre flerfamiljshus i två våningar. Natur säkerställs i planförslaget.

Bostadsbebyggelsen kring Arena Grosvad och planområdet består idag av både lägre och högre flerfamiljshus samt friliggande småhus. Planförslaget har anpassats för att ta hänsyn till området i stort, sett till nockhöjd. Att reglera byggnadshöjden så att två bostadsvåningar möjliggörs är även en avvägning för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av ytan med fler tillkommande bostäder. Planhandlingarna har kompletterats med en skuggstudie som visar att det inte föreligger någon skuggproblematik för intilliggande bostäder.

Under samrådsmötet för planförslaget framkom värdefull information om hur människor rör sig i området. Planförslaget har utifrån detta reviderats med ett utfartsförbud mot den mindre vägsträckan väster om planområdet.

I samband med exploatering av området vore det bra att göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Storhagsvägen. Detaljplanen skapar förutsättningar för åtgärder så som bredare gångbanor, alternativt gång- och cykelbana genom reglering av allmän plats – Gata.

En kartläggning har gjorts av hur ofta parkeringen inom planområdet används, och planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring alternativa parkeringsmöjligheter inom och i närheten av Arena Grosvad.



## FINSPÅNG

<p>ansvar för att sportarrangemang inte blir inställda pga parkeringsbrist?!? Hur som helst skräms jag av denna plan, som inte bara kommer ta bort anledningen till varför jag flyttade till just detta område och Finspång, utan också av hur lite hänsyn man tagit till områdets tidigare karaktär och dess natur.</p>	
<p>Vi har redan idag problem med dricksvattnet när isen ska spolras och vårt kranvatten blir rostfärgat. Hur skulle vattnet påverkas om ytterligare hushåll skall anslutas?</p>	<p>Under detaljplanearbetet sker samråd med Finspångs Tekniska Verk (FTV) som har det kommunala VA-ansvaret. Då tillkommande bostadsområdet har servisledning åt motsatt håll är FTVs bedömning att det inte kommer få någon påverkan på befintliga bostäder. För befintliga problem med dricksvattnet hänvisas till Finspångs Tekniska Verk som är huvudman för VA.</p>
<p>Om detta blir ett faktum, undrar jag om vi som närmastboende har möjlighet att bli utlösta från våra bostäder? Dvs. Vill absolut inte bo i ett kvarter likt det ni projekterat! Jag motsätter mig den kommande byggnationen på Grosvad.</p>	<p>Kommunen ser inte att planens genomförande är anledning till inlösning av bostäder. Planområdet ligger inom tätorten och är utpekade i översiktsplanen som förtätningsområde.</p>

### 13. Bostadsrättsföreningen Boken org nr 725000-0234

### Kommentar

<p>Flera av nedanstående synpunkter har även tidigare inlämnats i samband med kommunens nya Översiktsplan år 2020. Brf Bokens grundläggande inställning är att det vore bättre att införliva det aktuella området med Arena Grosvads fritidsområde. Många uppfattar idag att det redan tillhör fritidsområdet och använder området för olika fritidssysselsättningar. Stora sportevenemang, turneringar, matcher, mässor mm lockar folk till Finspång och då är det bra att det finns parkeringsmöjligheter på området. Både den närliggande förskolan och andra skolbarn använder området flitigt för både vinter- och sommaraktiviteter. Sammantaget dessa synpunkter anser vi att det är mycket olämpligt att bebygga detta område.</p>	<p>Detaljplanen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan där planområdet är utpekade för förtätning. Planförslaget säkerställer att ytor bevaras som natur så att det fortsatt kan nyttjas av allmänheten, däribland pulkabacken.</p>
<p>Om den befintliga parkeringsytan försvinner, kommer det leda till stora och ohållbara problem med parkeringar vid större evenemang på området. Boende i brf Boken utmed</p>	<p>Avseende parkeringen har planbeskrivningen kompletterats med information om den extra parkeringsytan inom planområdet används idag</p>



## FINSPÅNG

Storhagsvägen är redan idag drabbade av parkeringsproblem vid dylika evenemang, trots att parkeringsytan på det aktuella området används. Därför måste kommunen tillse att alternativ parkeringsyta planeras innan byggnation startar.

samt resonemang kring ersättning för dessa vid större evenemang på Arena Grosvad.

Arena Grosvad har utvecklats under senare år med nya aktivitetsområden, vilket är positivt. Men detta har lett till ett ökat trafikflöde. Det har inneburit att det förekommer många trafikincidenter i området pga den skarpa 90-graderskurvan på Storhagsvägen. Flera belysningsstolpar och staket har blivit på- och nerkörda pga för hög hastighet. Kurvan behöver breddas genom att staketet mot Arena Grosvads område flyttas in samt att hastigheten sänks till 30 km/tim på hela Storhagsvägen. Rondellen vid infarten till Arena Grosvads parkeringar är mycket otydlig, särskild vintertid när den är översnöad, vilket leder till många olika trafikincidenter. Rondellen behöver markant tydliggöras för att trafiken ska flyta bättre. Vid byggnation i området kommer det bli ett ökat trafikflöde och då kommer det krävas flera övergångsställen på Storhagsvägen samt en förlängd trottoar på den södra sidan av vägen mot det aktuella området.

Finspångs kommun arbetar kontinuerligt med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Detaljplanen säkerställer en gatubredd som möjliggör åtgärder i form av en förlängning av Storhagsvägens södra gångbana, som i dagsläget endast går en bit av sträckan. Längs vägens norra sida går en gångbana i dagsläget som även den skulle kunna breddas. Ett ytterligare alternativ är att anlägga en gång- och cykelbana längs gatans ena sida. Att bredda vägbanan för biltrafik riskerar snarare att uppmuntra till högre hastigheter längs sträckan.

Att sänka hastigheten längs hela Storhagsvägen till 30 km/h vore ytterligare en åtgärd som skulle höja trafiksäkerheten.

Kommunen noterar synpunkterna och kompletterar planbeskrivningen med information om upplevd trafiksituation.

Kommunens förslag på in- och utfart mot Storhagsvägen 18 är ej genomtänkt. De boende på Storhagsvägen 18 har parkeringar som kräver att man backar ut på Storhagsvägen. Denna lilla sträcka av Storhagsvägen används också av många gående och cyklister som kommer från Östermalmsområdet via den stig som ansluter till den här delen av Storhagsvägen. Det är framför allt förskolans barn och personal, skolbarn på Grosvadskolan, besökare till fritidsområdet, hundägare samt bussresenärer som använder denna stig. Detta innebär att det redan idag krävs extra försiktighet att backa ut från parkeringarna vid Storhagsvägen 18. Om det blir en in- och utfart mitt emot Storhagsvägen 18 kommer inkommande trafik från 90-graderskurvan att behöva göra en U-sväng för att komma in på det nybyggda området. Parkerade bilar på Storhagsvägen 18 får ytterligare ett problem att ta hänsyn till när man backar ut. Detta kommer leda

Under samrådsmötet för planförslaget framkom värdefull information om hur människor rör sig i området. Planförslaget har utifrån detta reviderats med ett utfartsförbud mot vägsträckan vid Storhagsvägen 18.



## FINSPÅNG

till en ohållbar och farlig trafiksituation. Därför föreslås att in- och utfart inte förläggs till den delen av Storhagsvägen.

Idag har brf Boken ett flöde av gång- och cykeltrafikanter, som inte bor i vårt område, utan använder det som en genomfart för att ta sig till Grosvads fritidsområde eller åt andra hållet mot centrum eller andra bostadsområden. Vid byggnation på det aktuella området befarar vi att denna typ av genomfartstrafik kommer öka. Därför måste kommunen ansluta en förbindelse från nybyggnationen till den befintliga gång- och cykelvägen söder om området.

Vid förtätning av ett kulturhistoriskt område rekommenderas att ny bebyggelse ska ta hänsyn till redan befintlig bebyggelse. Vi anser att kommunen inte har tagit hänsyn till detta när man lägger tvåvåningsbyggnader, med 8 m nockhöjd, så nära inpå Storhagsvägens byggnader i markplan. Detta kommer påverka den närmsta byggnaden på Storhagsvägen 18 på ett negativt sätt.

Vi förutsätter att alla miljökrav, mätningar och inspektioner inför sprängning blir ordentligt och noggrant utförda innan nybyggnation startar. Vi förväntar oss en öppen redovisning på prov- och mätresultat.

Om byggnation kommer genomföras på aktuellt område lämnar härmed brf Boken ett alternativt planförslag för att lösa en del av de ovan angivna problemen närmast Storhagsvägen 18 via

Detaljplanen säkerställer en gatubredd som möjliggör åtgärder i form av en förlängning av Storhagsvägens södra gångbana, som i dagsläget endast går en bit av sträckan. Längs vägens norra sida går en gångbana i dagsläget som även den skulle kunna breddas. Ett ytterligare alternativ är att anlägga en gång- och cykelbana längs gatans ena sida. Inga beslut är dock tagna kring genomförande av en sådan åtgärd.

Planförslaget har justerats genom en utökning av prickmark och plusmark åt det befintliga bostadsområdet åt väster. Detta innebär att tillkommande bebyggelse ska placeras på ett något längre avstånd från befintliga byggnader jämfört med samrådsförslaget. En skuggstudie har gjorts vilken visar att planförslaget inte innebär någon skuggproblematik för närliggande bebyggelse. Utifrån detta och behovet att säkerställa en rimlig exploateringsgrad inom planområdet har det bedömts lämpligt att tillåta en nockhöjd på 9 m. Dialog har förts med kommunens bygglovsavdelning, där ytterligare behov av att reglera utseendet på tillkommande bebyggelse har diskuterats (så som fasadmaterial, taklutning m.m.). Då området (Brf Boken) som är utpekad med kulturhistoriskt värde redan är omgivet av olika bebyggelsegrupper har bedömningen gjorts att det planera bostadsområdet bör ses som ytterligare ett tillägg som kan tillåtas få en egen karaktär, varför ytterligare utformningskrav inte är motiverat.

Noteras.

Kommunen tackar för inkommen skiss. Plankartan har reviderats med utfartsförbud mot Storhagsvägen 18 efter inkomna synpunkter från sakägare.



## FINSPÅNG

bifogad fil. Detta förslag innebär att man tar bort de två närmsta huskropparna samt in- och utfart mot Storhagsvägen 18. P-platser och/eller garage planeras där istället och omgärdas av en häck ut mot Storhagsvägen 18. In- och utfart till de övriga huskropparna planeras istället från Storhagsvägen på andra sidan 90-graderskurvan. Kurvan måste givetvis breddas enligt vårt förslag ovan samt att trottoar och övergångsställen anläggs på Storhagsvägen. Detta förslag innebär en minskning med 4 st lägenheter och 4 st platser/garage, men kommer att öka trafiksäkerheten och gestaltningen mot marklägenheterna på Storhagsvägen 18.

Ytan fram till den avstickande delen av Storhagsvägen mellan planområdet och Storhagsvägen 18 kommer regleras som kvartermark för bostäder, huvudsakligen för att möjliggöra för framtida exploatör att realisera planförslaget sett till reglering av markhöjd. Då marken inte kommer att regleras som allmän platsmark äger kommunen inte frågan om plantering av häckar. Detaljplanen möjliggör uppförande av avskärmning i den västra gränsen, som minskar eventuell ljusstörning från parkering.

### 14. Bostadsrättsinnehavare Brf Boken

### Kommentar

Ingen eller mycket ringa hänsyn har tagits till redan befintlig bebyggelse med konstaterade kulturvärden. Detta gäller främst för placering av bostadsområde j1 på detaljplanen. Föreslår att nockhöjden justeras ner i detta område (1-plan eller 1.5-plan) för att anpassas till och inte skugga redan befintliga hus. Föreslår också att förtätningen sker mer mellan dom två nya områdena j1 och j2 i stället för att läggas kloss mot redan befintligt boende. Det finns gott om grönyta mellan j1 och j2 som kan tas i anspråk för detta. Istället kan en opåverkad naturyta mellan j1 och befintlig vägsnutt västerut bibehållas detta med hänsyn till redan befintlig bebyggelse och det etablerade gångstråk som finns där.

Planområdet ligger i intill ett bostadsområde som pekats ut i kommunens kulturmiljöprogram. Det är främst byggnadsdetaljer snarare än husens skala som beskrivs, samtidigt som stads- och landskapsbilden är viktig att beakta. Planområdet angränsar även till Arena Grosvad med sin mycket varierade bebyggelse liksom det något mer storskaliga flerfamiljsområdet i söder. I planförslaget har hänsyn tagits till stadsbilden i sin helhet genom en sammanvägning av omkringliggande bebyggelse, och en tillåten byggnadshöjd på 9 m har bedömts lämpligt utifrån detta. Det har inte ansetts motiverat att reglera rent estetiska kvaliteter för tillkommande bebyggelse eftersom planområdet i övrigt är omgivet av blandad bebyggelse i olika stilar. Kommunen har gjort en skuggstudie vilket visar att det inte föreligger någon skuggproblematik med föreslagen byggnadshöjd. Planhandlingarna har sedan samrådet även justerats så att tillkommande bebyggelse får ett längre avstånd till befintlig bebyggelse genom en utökning av prickmark och plusmark. Under samrådsmötet fick kommunen värdefull information om problematik på den nämnda vägsträckan mellan planområdet och befintligt bostadsområde i väster. Planförslaget har utifrån detta justerats så att utfart hindras åt det hållet, samt att byggrätten flyttats något längre österut.



## FINSPÅNG

	<p>Plankartan reglerar fortsatt användning Bostad hela vägen fram till vägsträckan för att möjliggöra reglering av marknivå som kan komma att krävas för att genomföra detaljplanen. Möjlighet att uppföra visuell avskärmning finns i den västra gränsen.</p>
<p>Man har underskattat betydelsen och användandet av gångstråket från bebyggelsen och spåret söder om j1 till den lilla vägstumpen för vidare promenad till rekreationsområden och idrott norr om j1. Både från barnperspektiv, husdjur, idrottsutövare samt för den existerande boendeparkeringen skulle en påfart här utgöra en större trafikfara än en anslutning från den större vägen. Så på den här punkten stämmer inte barnkonsekvensanalysen t.ex eftersom en påfart här skulle utgöra en fara för barnen samt ett hinder då man måste kontrollera trafik åt två håll istället för ett från den befintliga parkeringen. Frågor som ska besvaras är vilka kvaliteteter platsen har och vilka möjligheter den ger för utomhusvistelse och lek, vilka rörelsestråk som finns och ungas användning av platsen [citat Barnkonsekvensanalysen]. Störningen under byggtiden kommer dessutom att minska betydligt och alla kan fortsätta att promenera förbi på väg mot sina aktiviteter.</p>	<p>De stigar som finns genom naturområdet har i huvudsak fredats i planförslaget genom att de fortsatt regleras som allmän plats – Natur.</p> <p>Gällande utfart, vänligen se svaret ovan.</p>
<p>Beroende på vad dom vidare undersökningarna gällande markföroreningar visar så måste man säkerställa att dessa inte sprids via dagvatten, vind eller annat till omgivningen. Vare sig under saneringsarbetet eller byggnation med sprängning etc. Vill ha mycket mer detaljer om hur det här kan tänkas ske på ett säkert sätt och förfarandet borde kunna överklagas om det inte är tillfredsställande säkert. Vad innebär dessa rekommendationer från Structor? "Denna rapport bör inlämnas till miljökontoret som underrättelse om upptäckt av förorening. Då delar av marken anses förorenad behövs även en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt 10 kap. miljöbalken som lämnas till tillsynsmyndighet innan det utförs mark- och schaktarbeten inom området."</p>	<p>Rapporter från markmiljöutredningar lämnas alltid till miljöenheten på Finspångs kommun när man hittat föroreningar. Detta eftersom de är tillsynsmyndighet. Rapporten från genomförd markmiljöutredning har lämnats till miljöenheten, och rapporten från den kompletterande markmiljöutredningen som kommer genomföras inför granskning av detaljplanen kommer även den att skickas till dem.</p> <p>Den andra meningen innebär att den som ska göra markarbeten inom ett område med kända markföroreningar behöver anmäla detta till tillsynsmyndigheten, vilket i detta fall är Finspångs kommuns miljöenhet.</p> <p>Den kompletterande markmiljöutredningen har besvarat frågan om föroreningarnas utbredning och saneringsbehov och planhandlingarna har kompletterats inför granskning. En planbestämmelse har införts med villkor för</p>





FINSPÅNG

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

---

## Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Bostadsrättsinnehavare Brf Boken (Yttrande 12)

Bostadsrättsinnehavare Brf Boken (Yttrande 13)

Bostadsrättsinnehavare Brf Boken (Yttrande 14)