

Detaljplan för

Lotorp 6:7 m.fl.

Finspångs kommun, Östergötlands län
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen för Lotorp 6:7 m.fl. har varit utställd för samråd under tiden 8 maj 2020 till 19 juni 2020.

Samrådsmöte hölls utomhus tisdagen 26 maj 2020, vid fastighet Lotorp 6:7 i korsningen Bygatan/Erkers väg, Lotorp.

Nedanstående synpunkter har inkommit under remisstiden:

Länsstyrelsen 2020-06-16

Kommunala instanser

Finspång Tekniska Verk AB 2020-06-05

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Trafikverket 2020-06-15

Lantmäteriet 2020-06-16

AB Östgötatrafiken 2020-06-01

Vattenfall Eldistribution AB 2020-06-12

Skanova AB 2020-05-14

Naturskyddsföreningen 2020-06-05

Berörda - fastighetsägare och andra

Fastighetsägare Lotorp 4:145 2020-05-27

FÖRÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Ändringar i plankartan

På plankartan har under rubriken ”Upplysningar” införts angående arkeologi.

Ändringar i planbeskrivningen

Följande väsentliga förändringar har gjorts i planbeskrivningen:

-Planbeskrivningen kompletteras utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv.



-Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av förorening som ligger en bit öster om planområdet som information.

-Det förtydligas i planbeskrivningen med att träd och buskar i möjligaste mån bevaras.

-Planbeskrivningen kompletteras vad gäller resonemang om vikten av grönsstruktur och grönområden, liksom angående säkerhetsskärningar på träd.

-Planbeskrivningen kompletteras avseende arkeologi.

-Planbeskrivningen förtydligas med definitionen ”fastighetsreglering” avseende sammanläggning av Lotorp 6:7 och 6:8.

Ändringar i behovsbedömningen

Endast redaktionella ändringar har gjorts i behovsbedömningen.

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER PÅ PLANEN

Länsstyrelsen Östergötland

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

Syftet med planen är att uppföra bostäder i två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Totalt är det tänkt att byggnaderna ska innefatta ca 30 lägenheter. Befintliga detaljplaner tillåter inte en sådan exploatering varför det finns ett behov av att ta fram en ny detaljplan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Kommunen gör bedömningen att den tilltänkta detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, antagen 2011. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kontroll enligt 11 kap PBL

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, influensområde luft- rum - Malmens flygplats. Förslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Strandskydd



En mindre del av fastighetens sydöstra del ligger inom 100 m från Lotorpsån. Den delen sparas som parkmark och innebär att strandskyddets syften inte motverkas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Allmänt och rådgivande

Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positivt på att nya bostäder i flerbostadshus uppförs i Lotorp. Det är viktigt att planläggningen sätts in i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Det vore värdefullt om kommunens intentioner med detta förklaras i planbeskrivningen.

Kommentar: Lotorp utgörs idag främst av villabebyggelse. Genom att försättningar ges i nu upprättad detaljplan för varierad bostadsbebyggelse, såsom mindre flerbostadshus, skapas utrymme för generationsövergripande boende samt möjligheter att bo i Lotorpsområdet utifrån olika skeden och önskemål i livet. Exempelvis för den som vill lämna villaboendet så kan man bo kvar i sin invanda sociala miljö till exempel i en lägenhet i ett mindre flerbostadshus.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan.

Förorenad mark

I planbeskrivningen redovisas den grafiska industrin inom Lotorp 7:1, som gränsar till planområdet i söder. Även Lotorp 3:6, Lotorps impregneringsanläggning, bör redovisas på grund av dess närhet till planområdet. Föroreningen är undersökt och avgränsad men inte åtgärdad. Området ligger precis öster om Lorebergsvägen. Objektet hör till riskklass 1.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ovan redovisning som information.

Naturvård

Det framgår inte av planhandlingarna vilka naturvärden som finns inom området. Det bör utredas genom en naturvärdesinventering, så att bebyggelsen så långt det är möjligt kan anpassas till de värden som finns.

Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang kring vikten av grönstrukturer i bostadsområdet. Grönområden bidrar med såväl klimatreglerande egenskaper som positiva upplevelsevärden som stärker välbefinnandet för de som vistas i området. Naturliga lekområden i anslutning till boendet är viktiga för barnen.

Området ligger inom värdetrakt för ädellöv, vilket innebär att naturvärden kopplade till ädellöv bör bevaras och stärkas. Länsstyrelsen ser gärna att planen inriktas så att de tre värdefulla träden (två kastanjer och en lönn) be-



varas. Säkerhetsbeskrivningar kan genomföras på de träd som innebär en säkerhetsrisk. Vid plantering av nya träd är inhemskt ädellöv att föredra.

***Kommentar:** Kommunen anser att planhandlingarna redovisar naturvärden på ett sätt som är tillfyllest. Kommunen avser inte göra någon särskild naturvärdesinventering i samband med planarbetet.*

Det behöver poängteras att planområdet har varit planlagt som kvartersmark (privat tomtmark) för bostäder respektive föreningslokal under längre tid. Ställningstagande till bostadstomt/-byggande är redan taget i samband med gällande detaljplaner. Gällande detaljplaner anger inga restriktioner för byggande vad gäller naturvärden inom nämnda tomt.

Kommunen avser inte bevara några träd via bestämmelse. Däremot förespråkas att träd och buskar i möjligaste mån ska bevaras. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller Länsstyrelsens resonemang om vikten av grönstruktur och grönområden.

Vidare kompletteras planbeskrivningen med att säkerhetsbeskrivningar på träd med säkerhetsrisk kan utföras om det bedöms som möjligt.

Se även nedan Naturskyddsföreningens synpunkt på området.

Behovsbedömning

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

***Kommentar:** Synpunkten noteras.*

Upplysningar om tillstånd med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. På historiska kartor finns det dock en hel del bebyggelse på tomten, se Storskifteskartan från 1805 (05-fin-90), Laga skifteskartan från 1860 (05-fin-194), Häradsökonomiska kartan (1866-77) och den Ekonomiska kartan (1930-40-tal). Dessa visar på att det kan finnas lämningar efter flera byggnader. En del av dessa byggnader kan också ses på flygfoton från 1960-tal, varefter de rivits. Då de äldsta beläggen för dem är från innan 1850 är de att betrakta som möjliga fornlämningar.

Utifrån detta kommer en arkeologisk utredning alternativ förundersökning behöva göras i syfte att fastställa om fornlämningar finns kvar på platsen eller inte. En sådan bör göras innan detaljplanen antas eftersom fornlämningar kan påverka genomförandemöjligheter av densamma. Tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen söks hos Länsstyrelsen, blankett finns på vår hemsida.

***Kommentar:** Planområdet är planlagt som kvartersmark för bostäder respektive föreningslokal. Ställningstagande är redan taget att kunna bygga*



inom planområdet. Byggnad kan således ske redan idag utifrån gällande detaljplan. Nu upprättad ny detaljplan innebär en mindre förändring med om disponering av byggrätten gentemot gällande plan.

Planläggning har skett 1965, 1968 samt 1991 för planområdet. Inget av arkeologiskt intresse har redovisats i nämnda detaljplaner. 1991 var byggnaderna inom planområdet helt borta enligt plankartans redovisning. Vilket betyder att lämningar efter gamla byggnader inte kunde redovisats i grundkartan inom området. Utifrån detta och som området ser ut idag, bedömer kommunen att en arkeologisk utredning inte behöver göras.

Om man påträffar förmodad fornlämning vid markarbeten, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Arbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas. Plankartan kompletteras under rubriken "Upplysninger" angående detta. Planbeskrivningen kompletteras utifrån kommunens kommentar om arkeologi i övrigt.

Kommunala instanser

Finspångs Tekniska Verk AB (FTV)

För Avfallsverksamheten är det intressant att veta om det planeras för avfallshämtning vid varje bostad eller gemensamhetsanläggning. Hänsyn ska tas till att sopbilar kan vända och inte måste backa i bostadsområden.

Inga ytterligare kommentarer från vattenhuvudmannen, utöver vad som sagts vid möten där representanter har deltagit.

***Kommentar:** Då inget specifikt projekt för aktuellt område finns i nuläget är det inte klarlagt hur avfallshämtningen kommer att ske. Detta är en fråga som får hanteras i samband med bygglov.*

Tilläggas kan att sophämtning till olika fastigheter sker via Erkers väg idag. Möjlighet ges även för sophämtning längs Bygatan genom nu upprättad detaljplans uppbyggnad.

Synpunkter i övrigt noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

***Kommentar:** Noteras.*

**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-05-08) har följande noterats:

Om det endast får ske en utfart mot Bygatan bör det då inte läggas in utfartsförbud i planen?

***Kommentar:** Avsikten med bestämmelsen om högst en in- och utfart mot Bygatan är att ge flexibilitet vad gäller placeringen av in- och utfarten mot Bygatan. Därav har inte exakt läge fastställts i planen. Ingen förändring sker på plankartan.*

Om byggnader ska placeras i gränsen mellan Lotorp 6:7 och 6:8 behövs det göras en fastighetsreglering mellan dessa fastigheter.

***Kommentar:** Planbeskrivningen redovisar kring ovan avseende sammanläggning av Lotorp 6:7 och 6:8 under rubriken "Fastighetsbildning mm". Planbeskrivningen förtydligas med definitionen "fastighetsreglering".*

Lantmäteriet har inga övriga synpunkter på samrådshandlingarna.

***Kommentar:** Noteras.*

AB Östgötatrafiken

AB Östgötatrafiken har beretts möjlighet inför framtagandet av rubricerad detaljplan att medverka i dialog kring detaljplanen och dess utformning. Östgötatrafiken ser den tidiga dialogen som mycket positiv och även kommunens öppenhet i dialogen. Föreslagen detaljplan för bostäder i Lotorp följer på ett bra sätt byggnation i närhet till kollektivtrafik. Östgötatrafiken har mot bakgrund av ovan inget att erinra mot föreslagen detaljplan för Lotorp 6:7 m.fl., Finspångs kommun.

***Kommentar:** Synpunkten noteras.*

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall)

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, återkommer med svar på remiss "Samråd detaljplan Lotorp 6:7 m.fl. Finspångs kommun KS.2019.0820" och lämnar följande yttrade.

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom det direkta närområdet för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i bifogad karta, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. (Bild bifogas till yttrandet. Bilden finns att tillgå på kommunen).



Vattenfall Eldistribution gör bedömningen att det inte finns några elnätanläggningar som påverkas av planerad byggnation inom aktuellt planområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Skanova AB

Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet. (Bild bifogas till yttrandet. Bilden finns att tillgå på kommunen).

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

När det blir aktuellt med ledningssamordningsmöten kontakta Skanovas Nätförvaltning, undertecknad eller på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Kommentar: Under planarbetet har inga belägg hittats för att det ska finnas någon ledningsrätt för befintlig teleledning. Om ledningen behöver flyttas får det ske på Skanovas bekostnad om det inte kan visas från Skanova att man har ledningsrätt eller annan rättighet i området.

Synpunkter i övrigt noteras.

Naturskyddsföreningen

Vi har studerat förslaget och finner inget att invända i huvudsak mot bebyggelse enligt denna detaljplan.

Det är bara positivt att området får ny bebyggelse.

Inga speciella naturvärden finns i området att beakta.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Berörda fastighetsägare och andra

Fastighetsägare Lotorp 4:145

Tack för en bra genomgång av planen på samrådsmötet.

Synpunkter:

Jag har läst igenom den nuvarande miljökonsekvensbeskrivningen och ser då att det inte har tagits hänsyn till fastigheterna som ligger längst med Huvklintsvägen såsom Lotorp 4:145 med intilliggande fastigheter. Dessa



fastigheter ligger lägre än den planerade byggnationen vilket gör att vi påverkas på flera sätt.

Se mina tankar/synpunkter nedan:

- Om de nya fastigheterna skulle byggas innebär det att en betydande del av skogen som finns mitt emot vår fastighet tas bort.

Vår fastighet ligger lågt jämfört med området som nu planeras. Skulle en större del av skogen tas bort så riskerar vi att vattenflödet ökar rejält och eftersom vi ligger lågt så kommer vattnet att rinna ner till vår fastighet. Vi har sedan tidigare dränerat runt fastigheten, men med ett betydligt högre marktryck är risken betydande att vi får in fukt (både i vår fastighet samt intilliggande fastigheter).

I dagsläget är det ett mycket högt vattentryck/vattenflöde hos oss.

Kommentar: Tack för inkomna synpunkter. Gällande dagvattenhanteringen beskrivs det i planbeskrivningen hur frågan avses lösas. Bestämmelse "Takvatten skall avledas ovan mark för infiltration inom tomtmark" har även införts i planen. Det finns inga indikationer på att ett genomförande av detaljplanen skulle få konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Inga synpunkter vad gäller dagvattenhanteringen har heller inkommit från Länsstyrelsen eller Finspångs Tekniska Verk.

- Byggnationen innebär också att sprängningar kommer att genomföras på platsen. En stor del av marken består av berg och flera av fastigheterna runt det detaljplanerade området är stenhus. Sprängningar skulle kunna innebära sprickor och sättningar i fastigheterna runt området.

Kommentar: Sprängning kan eventuellt komma att behövas vid ett genomförande av planen.

Markarbeten kommer att ske i området när detaljplanen ska genomföras. Arbeten ska genomföras enligt gällande lagar och riktlinjer. Det är exploatörens ansvar att ta fram en riskanalys samt sprängplan för eventuella sprängarbeten. De risker som uppstår till följd av sprängningen kommer därmed att klargöras. Riktvärden bestäms för de vibrationer som uppkommer. Eventuell sprängning kommer ske utifrån de maximalt tillåtna vibrationsnivåerna som är baserade på riktlinjer enligt Svensk Standard.

- Då vi bedriver verksamhet (träningsanläggning) i Lotorp 4:145 så innebär det att det under sommarhalvåret sker gruppträning i nära anslutning till fastigheten. Som det ser ut idag sker aktiviteterna på den sida av fastigheten som angränsar till det detaljplanerade området. Under gruppträningen spelas hög musik, vilket idag fångas upp av naturen (= minskad störning för husen som ligger i närheten). Om naturen till stor del tas bort och nya fastigheter byggs så kan denna aktivitet upplevas störande för personerna som flyttar in på det nya området.



Kommentar: Planområdet har varit planlagt som kvartersmark (privat tomtmark) för bostäder respektive föreningslokal under längre tid. Ställningstagande till bostadstomt/-byggande är redan taget i samband med gällande detaljplaner.

De olägenheter som uppkommer i samband med arrangemang, exempelvis gruppträning, är något som man från arrangörshåll måste hantera med hänsyn till grannar. Detta är inget som kan styras via detaljplan, utan är en ordningsfråga.

Vårt boende sker på övervåningen i vår fastighet. Idag är det mycket begränsad insyn till oss då skogen är vår närmsta granne. Om ett nytt bostadsområde byggs så innebär det att husen hamnar i linje med vår övervåning och det ger full insyn till vår bostad.

Kommentar: Avståndet mellan byggrätten i nu upprättad detaljplan och huset (huvudbyggnaden) på Lotorp 4:145 är mer än 40 m. Det finns även en ridå med vegetation inom parkmark (allmän platsmark, park i gällande detaljplan från 1965) mellan planområdet och Lotorp 4:145. Denna vegetation som ligger utanför fastigheterna Lotorp 6:7-6:8 ingår alltså inte i planområdet och påverkas därmed inte av aktuell planering. Höjden på föreslagna byggnation, tillsammans med avståndet till befintlig bebyggelse samt nämnda vegetation bedöms inte medföra påverkan vad gäller insyn för huvudbyggnaden på fastigheten Lotorp 4:145. Kommunens bedömning är att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet för Lotorp 4:145.

Se även föregående kommentar angående att planområdet redan är planlagt för bland annat bostäder.

Samhällsplaneringsenheten

Johanna Trozelli
Planarkitekt