



Detaljplan för Tallgläntan, Lotorp 3:6, med flera

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Ärendenummer: KS.2017.0217
Påbörjad: 2017-04-19
Antagen: 20xx-xx-xx KF/KS § xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx



Innehåll

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Inledning | 5 |
| 1.1. | Planens syfte..... | 5 |
| 1.2. | Planområdet..... | 5 |
| 1.3. | Planprocessen..... | 6 |
| 2. | Planförslag | 7 |
| 2.1. | Allmän plats..... | 7 |
| 2.1.1. | Gata..... | 7 |
| 2.1.2. | Natur..... | 7 |
| 2.2. | Kvartersmark..... | 7 |
| 2.2.1. | B - Bostad..... | 7 |
| 2.2.2. | D – Vård..... | 7 |
| 2.2.3. | E - Tekniska anläggningar..... | 7 |
| 2.2.4. | Egenskaper..... | 8 |
| 2.3. | Administrativa bestämmelser..... | 9 |
| 2.3.1. | Huvudmannaskap..... | 9 |
| 2.3.2. | Genomförandetid..... | 9 |
| 2.3.3. | Markreservat för allmännyttiga ledningar..... | 10 |
| 2.3.4. | Upphävande av strandskydd..... | 10 |
| 2.3.5. | Ändrad lovplikt..... | 10 |
| 2.3.6. | Villkor för startbesked..... | 11 |
| 3. | Planens genomförande | 11 |
| 3.1. | Organisatoriska frågor..... | 11 |
| 3.1.1. | Genomförandetid..... | 11 |
| 3.1.2. | Huvudmannaskap och ansvarsfördelning..... | 11 |
| 3.1.3. | Avtal..... | 12 |
| 3.2. | Fastighetsrättsliga frågor..... | 13 |
| 3.2.1. | Fastighetsägare..... | 13 |
| 3.2.2. | Fastighetsregleringar..... | 13 |
| 3.2.3. | Fastighetsbildning..... | 14 |
| 3.2.4. | Gemensamhetsanläggningar..... | 15 |
| 3.2.5. | Rättigheter..... | 17 |
| 3.3. | Ekonomiska frågor..... | 18 |
| 3.3.1. | Intäkter och kostnader..... | 18 |
| 3.3.2. | Ersättningar för marköverföringar (fastighetsregleringar)..... | 19 |
| 3.3.3. | Anslutningsavgifter..... | 19 |
| 3.3.4. | Bygglov, anmälan och planavgift..... | 19 |
| 4. | Konsekvenser | 19 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.1. | Undersökning betydande miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning | 19 |
| 4.2. | Sociala konsekvenser | 20 |
| 4.2.1. | Trygghet | 20 |
| 4.2.2. | Tillgänglighet | 20 |
| 4.2.3. | Utemiljö, lek och rekreation | 21 |
| 5. | Planeringsförutsättningar..... | 21 |
| 5.1. | Kommunala | 21 |
| 5.1.1. | Vision 2035..... | 21 |
| 5.1.2. | Gällande planer | 22 |
| 5.2. | Riksintressen..... | 22 |
| 5.2.1. | Totalförsvaret | 22 |
| 5.3. | Bebyggelse..... | 23 |
| 5.3.1. | Stadsbild..... | 23 |
| 5.3.2. | Service | 23 |
| 5.4. | Miljökvalitetsnormer..... | 23 |
| 5.4.1. | Vatten | 23 |
| 5.4.2. | Luft | 24 |
| 5.5. | Natur..... | 25 |
| 5.5.1. | Naturvärden..... | 25 |
| 5.5.2. | Strandskydd | 28 |
| 5.5.3. | Geotekniska förhållanden | 31 |
| 5.6. | Hälsa och säkerhet..... | 33 |
| 5.6.1. | Buller | 33 |
| 5.6.2. | Vibrationer | 33 |
| 5.6.3. | Elektromagnetisk strålning | 33 |
| 5.6.4. | Risk för olyckor..... | 33 |
| 5.6.5. | Brandkrav | 34 |
| 5.6.6. | Förorenade områden | 34 |
| 5.6.7. | Ljus- och skuggförhållanden | 34 |
| 5.6.8. | Radon..... | 34 |
| 5.6.9. | Skyddsrum | 34 |
| 5.7. | Teknisk försörjning | 35 |
| 5.7.1. | Vatten och avlopp..... | 35 |
| 5.7.2. | Dagvatten | 35 |
| 5.7.3. | Värme | 36 |
| 5.7.4. | Avfall..... | 36 |
| 5.7.5. | El, tele och fiber..... | 37 |
| 5.7.6. | Posthantering | 37 |
| 5.8. | Kulturmiljö..... | 37 |



FINSPÅNG

| | |
|--|-----------|
| 5.8.1. Arkeologi | 37 |
| 5.9. Gator och trafik..... | 39 |
| 5.9.1. Gatunät..... | 39 |
| 5.9.2. Gång-, cykel- och mopedtrafik | 39 |
| 5.9.3. Kollektivtrafik | 39 |
| 5.9.4. Parkering | 39 |
| 5.9.5. Utfarter | 39 |
| 6. Genomförda utredningar | 40 |

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



FINSPÅNG

1. Inledning

1.1. Planens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse anpassad efter topografiska förutsättningar och naturvärdesförhållanden.

I syfte att bevara områdets karaktär av ett grönt och luftigt område samt dess naturvärden (främst i fråga om befintligt tallbestånd) har stor hänsyn tagits till genomförda naturvärdesinventeringar genom föreslagna användningsgränser.

Inga riksintressen påverkas. Detaljplanens genomförande antas inte medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11 § MB.

1.2. Planområdet

Planområdet ligger i Lotorp som är beläget cirka 6 kilometer nordost om Finspångs tätort och avgränsas i väster av befintlig bostadsbebyggelse, i öster av Lotorpsån och Käringfisket. Det område som planförslaget gäller ligger i direkt anslutning till befintlig tätort och kan ses som en komplettering till denna. Det är redan utbyggt med tillfartsvägar då befintliga fastigheter finns längs med Porsvägen som går genom planområdet. Det finns även mycket tätortsnära natur som är viktig att bevara och tillgängliggöra för fler, samtidigt som behovet av bostäder behöver tillgodoses.

Västra Lotorp består främst av enbostadshus varpå det finns en vinning ur flera aspekter (exempelvis socialt) att möjliggöra för en komplettering av detta. Det finns inte heller en tydlig gestaltning att förhålla sig till varpå det fortsatt är viktigt att behålla en byggnation med olika kulörer och utformningar på byggnaderna.

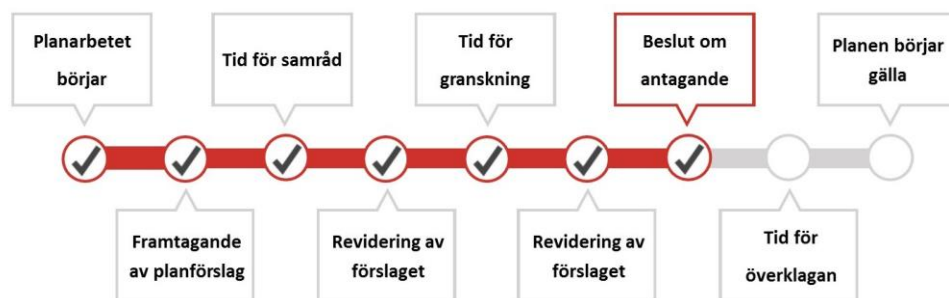


Figur 1: Planområdets lokalisering i relation till övriga Lotorp och Finspångs tätort.

Planområdet är cirka 5 ha stort.

1.3. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figur 2: Planprocessen samt vilket det nuvarande steget är.



2. Planförslag

I detta avsnitt ges ett förtydligande och en motivering till de bestämmelser som är satta i plankartan.

2.1. Allmän plats

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

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

2.1.1. Gata

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

2.1.2. Natur

Användningen natur används för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. På delar av användningsområdet har naturen preciserats till att endast innehålla dagvattendam.

2.2. Kvartersmark

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

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

2.2.1. B - Bostad

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

2.2.2. D – Vård

Användningen Vård används för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till vårdverksamheten ingår.

2.2.3. E - Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet,



tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Det E-område som detaljplanen innehar är preciserat till att endast innehålla transformatorstation.

2.2.4. Egenskaper

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

Bebyggandets omfattning

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

e1 – För friliggande enbostadshus gäller: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter.

e2 – För flerbostadshus gäller: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e3 – För parhus gäller: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e4 – För radhus/kedjehus gäller: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Högsta antalet sammanbyggda radhus är 5.

e5 - För vårdbyggnad gäller: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Dessa bestämmelser har satts för att reglera exploaterings omfattning så att den passar miljön vad gäller topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen.

Utformning (f)

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

Prickmark – mark där byggnad inte få uppföras.

Denna är satt ut mot gata för att motverka att byggnader sätts i fastighetsgräns och eventuellt påverkar synfältet för trafikanter och för att skapa ett mer visuellt tilltalande område.

Högsta nockhöjd är 8,5 meter, för en- och tvåbostadshus.



Högsta nockhöjd 10 meter för flerbostadshus.

Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnad.

Högsta nockhöjd är 10 meter för vårdbyggnad.

Dessa bestämmelser har satts för att reglera exploateringens omfattning så att den passar miljön vad gäller topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen.

Placering (p)

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

Plusmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Denna är utritad för att se till att endast byggnader med lägre nockhöjd får placeras nära befintliga fastigheter.

Markens anordnande och vegetation (n)

Kommunen kan i detaljplan reglera markförhållanden, vegetation och parkering. (PBL (2010:900) 4 kap 10, 13 §§).

n1 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Denna är satt för att skydda de träd inom kvartersmark som hyser allra högst naturvärden.

Stängsel och utfart

Kommunen kan i en detaljplan reglera stängsel, utfart eller annan utgång mot allmän plats. (PBL (2010:900) 4 kap 9 §).

Häck, staket eller liknande ska finnas och får förses med öppningar.

2.3. Administrativa bestämmelser

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

2.3.1. Huvudmannaskap

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

2.3.2. Genomförandetid

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



2.3.3. Markreservat för allmännyttiga ledningar

Markreservat som behövs för allmännyttiga ändamål kan bestämmas för:

- ledningar,
- energianläggningar,
- anläggningar för elektroniska kommunikation och
- trafik- och väganläggningar.

Även befintliga anläggningar bör normalt säkras med markreservat.

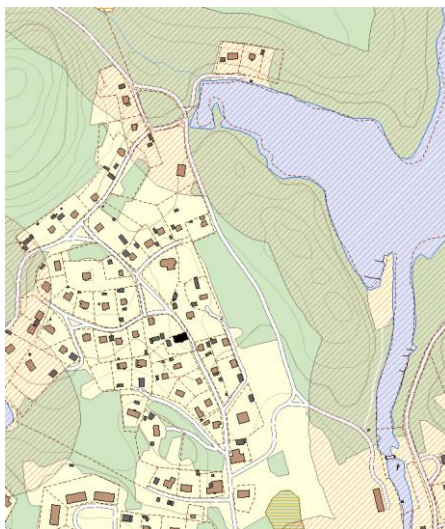
Markreservat för allmännyttiga ledningar har införts för befintliga ledningar.

PBL (2010:900) 4 kap 6 §

2.3.4. Upphävande av strandskydd

a1 – Strandskyddet är upphävt (Kvartersmark).

a2 – Strandskyddet är upphävt (Allmän plats).



Strandskyddet avses att inom delar av planområdet upphävas. Ytterligare information kring strandskyddet finns under rubriken 5.5.2 Strandskydd.

2.3.5. Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för nedtagning av träd.

PBL (2010:900) 4 kap 15 §

Denna har satts för att se till att värdefulla träd skyddas så långt som det är möjligt och inte utgör en säkerhetsrisk.



2.3.6. Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän häck, staket eller liknande har kommit till stånd.

Denna har satts för att häck, staket eller liknande ska sättas upp innan huvudbyggnaden byggs. Detta för att se till att dessa uppförs för att kunna ge en bättre situation ur strandskydd-, natur- och friluftssynpunkt.

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 §).

3.1. Organisatoriska frågor

3.1.1. Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning. (PBL (2010:900) 4 kap 21, 24 §§)

3.1.2. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kommunens bedömning är att detaljplanen ska tas fram med kommunalt huvudmannaskap. Motiven till detta är att det i västra Lotorp främst är kommunalt huvudmannaskap i dagsläget samt att det i översiktsplanen *Framtid Finspång, KF 2021-02-17 §35* föreslås att Lotorp på sikt bli en del av Finspångs tätort genom exploateringar som binder samman orterna.



FINSPÅNG

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, se vidare under "Teknisk försörjning" under rubrik 5.7.

Huvudman för respektive nät inom planområdet 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: TeliaSonera Access AB

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Verksamhetsområdet behöver utökas till att innehålla föreslagen bebyggelse vid ett antagande av denna detaljplan.

3.1.3. Avtal

Följande avtal kan behöva tecknas för att genomföra detaljplanen:

Markanvisningsavtal

I det fall kommunen väljer att låta 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).

Köpeavtal

Köpeavtal tecknas mellan kommunen och privatpersoner för fastigheter (småhustomter) som säljs via den kommunala tomtkön.



Köpeavtal för småhustomter tecknas först när detaljplanen har vunnit laga kraft, avstyckning av fastigheter är klar, och gator är utbyggda.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Tecknas mellan kommunen och fastighetsägare för att fullfölja de fastighetsregleringar som detaljplanen medför. Dessa beskrivs under rubrik 3.2 nedan.

Avtal/överenskommelse tecknas tidigast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

3.2. Fastighetsrättsliga frågor

3.2.1. Fastighetsägare

Planområdet berör följande fastigheter:

Lotorp 3:6 ägare: Finspångs kommun
Lotorp 4:112 ägare: privatägd
Lotorp 4:113 ägare: privatägd
Lotorp 4:172 ägare: Finspångs kommun

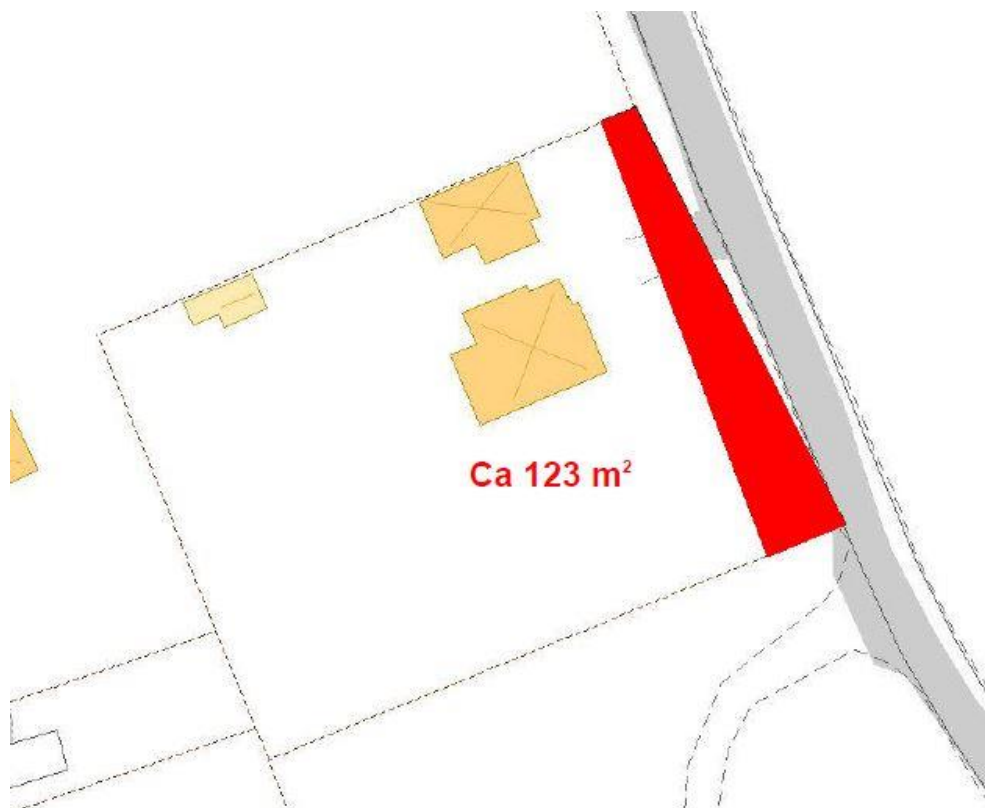
3.2.2. Fastighetsregleringar

Följande fastigheter berörs av fastighetsregleringar i plangenomförandet:

Lotorp 4:112

Erhåller cirka 123 kvm mark från Lotorp 3:6 (rödmarkerat område på kartan nedan)

Syftet med tomtutökningen är främst att den mark som ligger mellan bostadstomten och vägen bör regleras till bostadstomten.



Lotorp 3:6

Se beskrivningen för 4:112 ovan.

3.2.3. Fastighetsbildning

Allmän plats

All allmän platsmark ska tillhöra den kommunägda fastigheten Lotorp 3:6.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats.

Kvartersmark

Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren.

Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.



F I N S P Å N G

Kvartersmarken inom planområdet är dels privatägd (fastigheterna, Lotorp 4:112 och Lotorp 4:113) och dels kommunägd (fastigheterna Lotorp 3:6 och Lotorp 4:172).

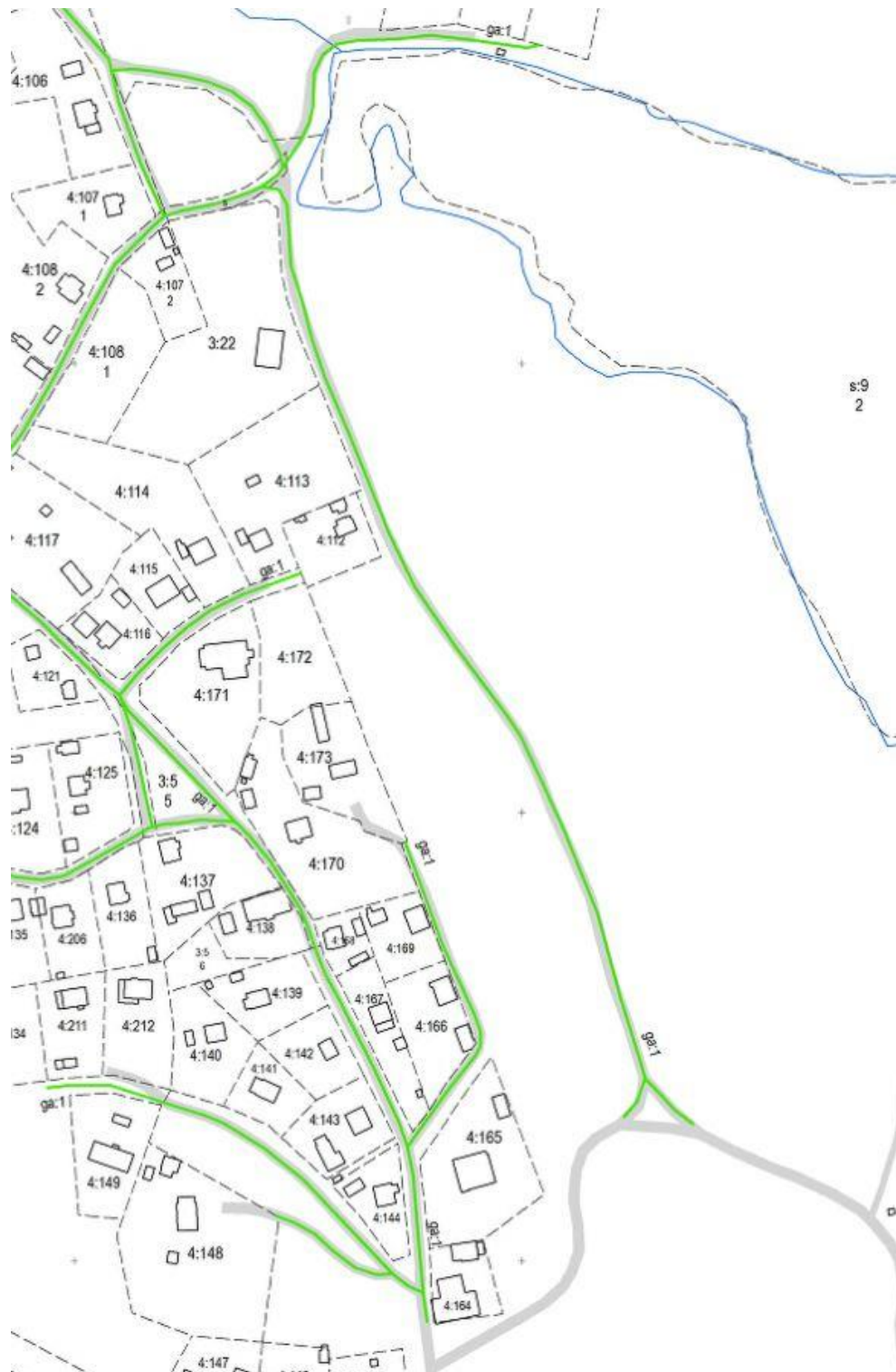
En av de privatägda fastigheterna (Lotorp 4:113) är så pass stora att den är avstyckningsbar.

Kommunens fastighet Lotorp 3:6 bedöms kunna avstyckas till cirka 20 tomter. Antal fastigheter beror på vilken typ av bostäder som byggs.

3.2.4. Gemensamhetsanläggningar

Huvuddelen av den mark som ska utgöra allmän plats för gata ingår i befintlig gemensamhetsanläggning för vägar i västra Lotorp (Lotorp GA:1).

Gemensamhetsanläggningens utbredning framgår av kartan nedan (grön streckad linje).





I samband med plangenomförandet ska gemensamhetsanläggningen ändras (omprövas i enlighet med anläggningslagen) så att de delar som ska utgöra kommunal allmän plats utgår ur gemensamhetsanläggningen. Detta sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om sådan förrättning.

De nya fastigheter som kan bildas i den nya detaljplanen kommer efter ovan nämnd omprövning att ha direktutfart om kommunal gata och bör därför inte behöva vara med i (ha andelstal i) gemensamhetsanläggningen Lotorp GA:1.

3.2.5. Rättigheter

Servitut

Befintligt servitut är till förmån för Lotorp 3:22 och belastar Lotorp 3:6. Detta servitut (akt-nr: 0562–03/28) ger boende på fastigheten 3:22 rätt att använda Porsvägen för utfart till allmän väg.

Då Porsvägen idag ingår i gemensamhetsanläggningen för vägar i västra Lotorp (Lotorp GA:1) där fastigheten Lotorp 3:22 har andel så saknar servitutet betydelse idag.

Servitutet bör upphävas i samband med plangenomförandet, det görs genom fastighetsreglering och lämpligen i samband med omprövningen av gemensamhetsanläggningen (se beskrivning under "Gemensamhetsanläggningar" ovan).

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter:

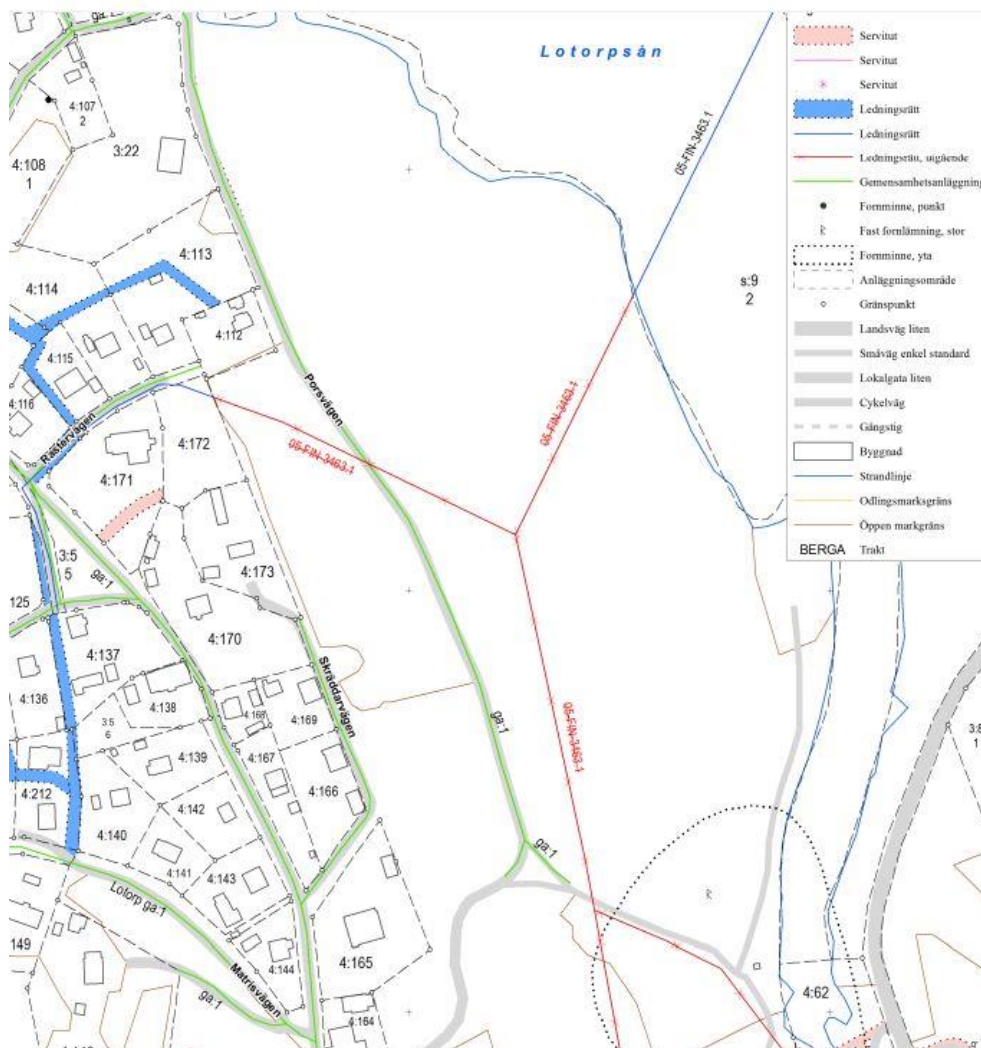
Ledningsrätt för vatten och avlopp, akt-nr 05-FIN-3219:

Ursprungligen till förmån för Finspångs kommun, idag till förmån för Finspångs Tekniska Verk AB. Belastar fastigheten Lotorp 4:113. Ledningsrättens säkras med ett U-område (markreservat för underjordiska ledningar) på plankartan.

Ledningsrätt för starkström, akt-nr 05-FIN-3463:

Ursprungligen till förmån för Finspång Elverk, idag till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

Efter detaljplanens samrådsskede har ledningsrätten omprövats och den del som berör planområdet har tagits bort (upphävts). Förrättningen avslutades 2023-03-22.



Urklipp från förrättningskarta (upphävande av ledningsrätt, beslut 2023-03-22)

3.3. Ekonomiska frågor

3.3.1. Intäkter och kostnader

Kommunens intäkter består av försäljning av kvartersmark inom planområdet. Försäljning av kvartersmark kan komma att ske både till privatpersoner (småhustomter till tomtkön) och till byggherrar/exploatörer.

Kommunen svarar för (utför och bekostar) utbyggnad av allmän plats.

Kommunen har tagit fram en exploateringskalkyl för detaljplanens genomförande. Kommunens intäkter bedöms över tid överstiga kommunens utbyggnadskostnader.



FINSPÅNG

Respektive fastighetsägare svarar för (utför och bekostar) utbyggnadskostnader inom sin kvartersmark.

Det kan vara rationellt för kommunen att genomföra vissa markarbeten (till exempel uppfyllnad och schakt) på kvartersmark i samband med utbyggnad av allmän plats. Detta för att tomterna ska bli mera attraktiva att sälja eller markanvisa.

Driftkostnader

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

3.3.2. Ersättningar för marköverföringar (fastighetsregleringar)

Ersättningar för marköverföringar bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

3.3.3. Anslutningsavgifter

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa före respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

3.3.4. Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar.

För övrig befintlig bebyggelse tas planavgifter ut i samband med bygglov.

4. Konsekvenser

4.1. Undersökning betydande miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.



FINSPÅNG

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av Samhällsplaneringsenheten (se bilaga). Ett genomförande av detaljplanen för Tallgläntan, del av fastigheten 3:6 m.fl. bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och därmed bedöms inte en miljökonsekvensbeskrivning vara nödvändig.

4.2. Sociala konsekvenser

Ur ett socialt perspektiv så bör inte ett genomförande av detaljplanen påverka de som redan bor där nämnvärt. Det som kommer att ske är en inskränkning i det naturområde som brukas. Detta kommer dock fortsatt att kunna användas som mötesplats då stigar och liknande bevaras samt att med en ökad inflyttning kommer fler personer att kunna bruka detta område. I övrigt ökar personunderlaget vid ett genomförande av detaljplanen till de lokala föreningarna och verksamheterna som är naturliga mötesplatser för Lotorpsborna.

4.2.1. Trygghet

Planens genomförande medför ökade rörelser i området och på så vis även möjligheten till fler möten mellan människor vilket bedöms ha en god inverkan på sociala aspekter och känslan av trygghet. Områdets karaktär kommer inte att försämrans i de trygghetsaspekter som finns där idag. Det som kommer att ske är att i och med en ökad bebyggelse i form av bostäder så kommer antalet boende att öka i området och därmed också de som rör sig i området. Dock blir det då också främst rörelse under de tider på dygnet som de i dessa bostäder är hemma och vakna. Därmed kan individer anse att det är otryggt under exempelvis nattetid. Genom väl upplysta lokalgator kan känslan av otrygghet dock motverkas även nattetid.

4.2.2. Tillgänglighet

Man kan i dagsläget ta sig till planområdet både med bil, cykel och gång, men även med exempelvis rullstol eller andra funktionsnedsättningar med viss hjälp.

Delar av gatan inom planområdet håller inte önskade lutningar för en så tillgänglig miljö som möjligt (främst i norra delen mot befintliga fastigheter). Dock finns lite att göra åt detta i och med att det är en befintlig väg som breddas, samt att befintliga fastigheters utfarter måste säkras mot denna väg. Utformningen på denna gata har naturliga vilplan mellan dessa lutningar, dessa ser till att bevaras i kommande utformning för att fortsatt skapa en så lättillgänglig miljö som möjligt. Dock skapas en gata med acceptabla lutningar i planområdets södra del upp mot det användningsområde som innehåller användningen VÅRD. Detta ses som direkt nödvändigt för att tillskapa en önskvärd miljö om vårdverksamhet skulle placeras på platsen.

Rekreationsområden finns i planområdets närhet i form av exempelvis badplats, fotbollsplan och skogsområden. Dessa är lättillgängliga även om exempelvis skog



kan vara svår att föra rekreation i (som exempelvis promenad) utifrån vilket behov av tillgänglighet som behövs för den enskilde.

4.2.3. Utemiljö, lek och rekreation

Inom planområdet säkerställs ett naturområde genom bestämmelsen NATUR där det finns möjlighet till lek och rekreation. Goda möjligheter till lek och rekreation i planområdets närhet finns utmed Lotorpsån med promenadstråk och badplats. I anslutning till Lotorp finns ett tätortsnära rekreationsområde (Grosvad/ Lunddalen) med skog, motionsspår och badplats. Utöver detta finns det även lekplats vid Lotorps skola som är lokaliserat på andra sidan om Igelforsvägen. Efter samrådet har även befintliga skogsstigar i området säkerställts vilket bidrar till förbättrade förhållanden i denna fråga.

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 §).

5.1. Kommunala

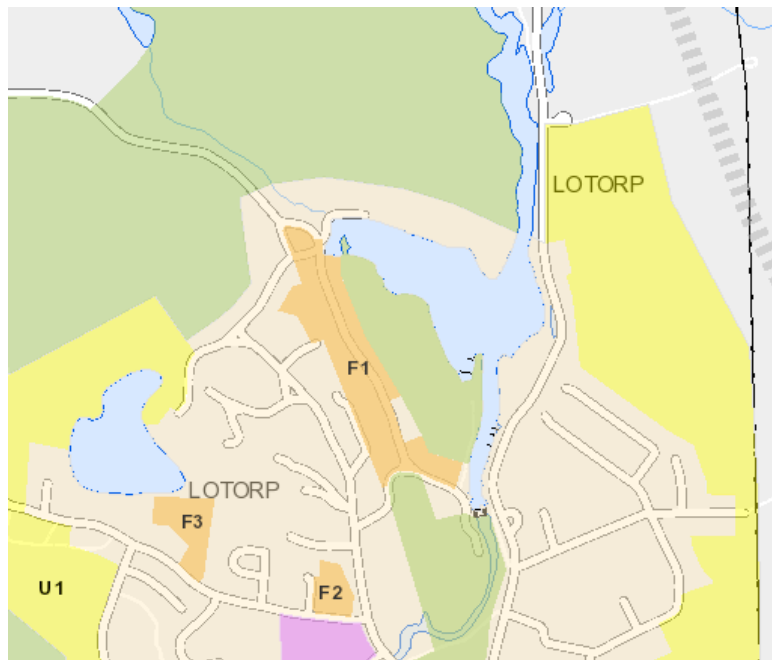
5.1.1. Vision 2035

I maj 2017 beslutade kommunfullmäktige att ställa sig bakom näringslivsrådets tillväxtmål för Finspångs kommun samt att inkorporera näringslivsrådets tillväxtmål i de styrande strategiska dokumenten för Finspångs kommun. Tillväxtmålet är att Finspång ska arbeta för att 2035 ha 30 000 invånare. För att uppnå detta har flera centrala fokusområden formulerats där "Finspång är en attraktiv boendeort för hela regionen" är ett av dem.



5.1.2. Gällande planer

Översiktsplan



Det aktuella planområdet är upptaget som förtätningsområde (F1) i kommunens översiktsplan (ÖP 2020, *Framtid i Finspång*). I översiktsplanen föreslås området utvecklas med småhus och flerfamiljshus och det tas även upp att det är önskvärt att komplettera bebyggelsen med hyresrätter för att kunna komplettera och utveckla den sociala hållbarheten i Lotorp.

5.2. Riksintressen

Riksintressen är nationellt betydelsefulla områden. Riksintressen finns i två olika typer av områden. Dels större områden som riksdagen beslutar om i 4 kap. miljöbalken (exempelvis större områden med stora natur- och kulturvärden) dels områden som är riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken och där den ansvariga nationella myndigheten har ett ansvar för att ange anspråk. De nationella myndigheterna beslut om riksintressen processas vidare av länsstyrelserna som samlat företräder staten.

5.2.1. Totalförsvaret

Området berörs av riksintresse för stoppområde för höga objekt samt påverkansområde FM MSA-områden. Försvarsmakten och Länsstyrelsen nämnde dock i sina samrådsyttranden att de inte såg dessa påverkas av detaljplanens utformning.



5.3. Bebyggelse

5.3.1. Stadsbild

Planområdet angränsar till ett befintligt bostadsområde bebyggt med friliggande villor. Den urbanmorfologiska strukturen i detta område har en organisk karaktär med böljande vägar, olika hustyper och fasadmaterial och med en varierande husplacering på tomten i förhållande till anslutande väg. Norr om planområdet finns enstaka friliggande byggnader i anslutning till Käringfisket. Med sin grund i hur området ser ut utanför planområdet så regleras inte gestaltningen på de tillkommande byggnationerna något särskilt i detaljplanen. Detta för att behålla den organiska karaktär som dominerar området.

5.3.2. Service

Kommersiell

Kommersiell service finns i Finspångs tätort. En exploatering med bostäder i Lotorp medför dock att serviceunderlaget ökar Lotorp som tätort.

Offentlig

Service av offentlig karaktär finns i Finspångs centrum ca 6 km från Lotorp där bland annat biblioteket och den kommunala förvaltningen finns. Förskola är i byggskede och grundskola finns i Lotorp. Äldreomsorg finns i Finspångs tätort. Möjlighet till vissa typer av offentlig service tillskapas även i denna detaljplan.

5.4. Miljökvalitetsnormer

5.4.1. Vatten

Planområdets avrinning rinner ut i Lotorpsån (SE651395-150132) som sedan rinner ut i Gron och Åmlången (som enligt VISS ingår i mätningarna för Lotorpsån) som i sin tur rinner ut i Glan (SE649686-151617). Lotorpsån har måttlig ekologisk status främst på grund av morfologiska förändringar (fysiska strukturer och funktioner) och låg konnektivitet. Lotorpsån uppnår ej god kemisk status men med kvalitetskrav på att till 2027 ha god ekologisk status samt att i framtiden ha god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver i fisk överskrider. Halterna av kvicksilver och bromerade difenyleter (PBDE) är förhöjda i alla landets vattenförekomster och omfattas av generella undantag från att uppnå god status. Halterna får dock inte öka. Uppkomsten beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda.

Detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna beräknas inte öka vilket också presenteras i tabellen nedan (WSP, 2020).



| Ämne | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | Olja | PAH16 | BaP |
|---|------|----|-------|------|------|--------|-------|-------|---------|-----|------|--------|---------|
| Utan rening | | | | | | | | | | | | | |
| Befintlig mark | 0,87 | 11 | 0,034 | 0,12 | 0,25 | 0,0020 | 0,031 | 0,033 | 0,00024 | 290 | 2,7 | 0,0026 | 0,00012 |
| Framtida mark sannolikt scenario | 1,8 | 18 | 0,059 | 0,18 | 0,48 | 0,0049 | 0,057 | 0,059 | 0,00033 | 490 | 4,0 | 0,0037 | 0,00024 |
| Framtida mark worst case scenario | 2,5 | 23 | 0,082 | 0,23 | 0,70 | 0,0071 | 0,074 | 0,079 | 0,00036 | 620 | 4,7 | 0,0057 | 0,00037 |
| Med rening - sannolikt scenario | | | | | | | | | | | | | |
| Framtida mark, rening i dike | 1,5 | 15 | 0,039 | 0,15 | 0,35 | 0,0033 | 0,044 | 0,041 | 0,00031 | 290 | 1,1 | 0,0033 | 0,00022 |
| Framtida mark, rening i dike + torrdamm | 1,3 | 10 | 0,020 | 0,11 | 0,24 | 0,0028 | 0,023 | 0,022 | 0,00024 | 120 | 0,35 | 0,0017 | 0,00011 |
| Med rening - worst case scenario | | | | | | | | | | | | | |
| Framtida mark, rening i dike | 2,0 | 19 | 0,051 | 0,18 | 0,44 | 0,0047 | 0,053 | 0,050 | 0,00032 | 330 | 1,1 | 0,0049 | 0,00032 |
| Framtida mark, rening i dike + torrdamm | 1,3 | 10 | 0,020 | 0,11 | 0,24 | 0,0028 | 0,023 | 0,022 | 0,00024 | 120 | 0,35 | 0,0017 | 0,00011 |

Figur 3: Tabell som WSP tagit fram gällande utsläpp innan och efter exploatering av området.

Glan som Lotorpsån rinner ut i (via Gron) har en otillfredsställande ekologisk status och den uppnår heller inte en god kemisk status. I Glan är bromerade difenyleter och kvicksilver ett problem. Dessa innefattas dock av ett generellt undantag då det finns förhöjda halter av dessa i så gott som alla svenska sjöar samt att det främst beror på långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda dessa. Det är dock viktigt att dessa inte höjs av planförslaget, vilket tabellen ovan också visar inte sker. Även PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) och BaP (Bens(a)pyren) är problem för Glan, vilket planförslaget hanterar och bidrar till en förbättrad situation kring.

Tabellen ovan visar på en förbättrad situation gällande MKN för vatten vid ett genomfört planförslag.

5.4.2. Luft

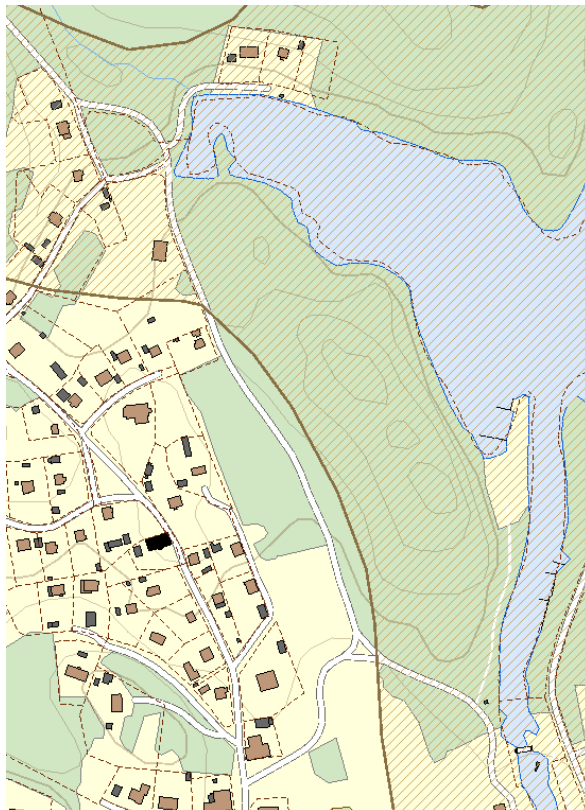
Luftföroreningar skadar människors hälsa, natur och kulturföremål. Luftkvaliteten i Finspång är relativt bra. Frågan måste dock alltid bevakas i samhällsplaneringen. Förordningen med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft ska skydda människors hälsa och miljön. De ämnen som regleras är kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10 och PM 2,5), kolmonoxid, bensen och ozon. Normer finns även för bens(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel.

Finspångs kommun är medlem i Östergötlands Luftvårdsförbund. Där samverkar man med beräkning, mätning och kontroll av MKN för utomhusluft. SMHI:s program Simair används för beräkningar. I likhet med föregående år visade beräkningarna att det för närvarande inte finns någon risk att MKN överskrids för något ämne.



5.5. Natur

Delar av planområdet är enligt kommunens naturvårdsprogram klassat som naturvårdsområde (klass 2) och intressant ur ett regionalt perspektiv (se bilden nedan).



Inga nyckelbiotoper eller biotopskydd har påträffats inom planområdet.

5.5.1. Naturvärden

Planområdets östra del (öster om Porsvägen) ligger i kuperad terräng med berg, sluttningar och mindre flacka inslag. Området domineras av barrskog (mestadels tallar) och i den södra delen finns även inslag av ädellövträd. I den västra delen av området är terrängen mer flack och det finns bland annat en grusplan som tidigare har varit en fotbollsplan i den sydvästra delen av planområdet. Norr om denna grusplan är finns det en lågpunkt och som är blöt till stora delar av året.

I naturvärdesinventeringen 2013 (se bilaga) har fem områden naturvärdesklassats, två av dem har naturvärdesklassen 2 och tre av dem har naturvärdesklassen 3. De naturvärdesklassade områdena består av en damm, två skogsdungar med äldre tall, en trärad av al längs med Lotorpsån samt delar av Lotorpsån och Kåringfisket. I samband med naturvärdesinventeringen har det genomförts en trädinmätning



som visar att det finns en större mängd träd som har kvalificerat sig till antingen klass 1 eller 2.

I område 4 finns två rödlistade arter: tallticka (NT) och reliktblock (NT), Det finns också hackhål efter spillkråka, en art som är med i EU:s fågeldirektiv och för vilka särskilda skyddsområden ska avsättas, detta område kommer inte att exploateras, utan kommer även fortsättningsvis vara ett kärnområde för natur och rekreation.

I område 2 förekommer klass 1 träd och även träd i klass 2, särskilt i den södra delen. Naturvärdena gynnas av att så många som möjligt av träden får stå kvar, området är i stora delar kuperat vilket gör det mindre lämpligt för bebyggelse.

Område 10 har ett stort antal träd av klass 2 inmätta och ett fåtal klass 1. Många av träden med klass 2 har begränsade naturvärden. Ambitionen i planförslaget är att spara klass 1 träd.





F I N S P Å N G

Lotorpsån med omgivningar är av regionalt intresse för naturvärden. Området är värdefullt för flora, fauna och rekreation.

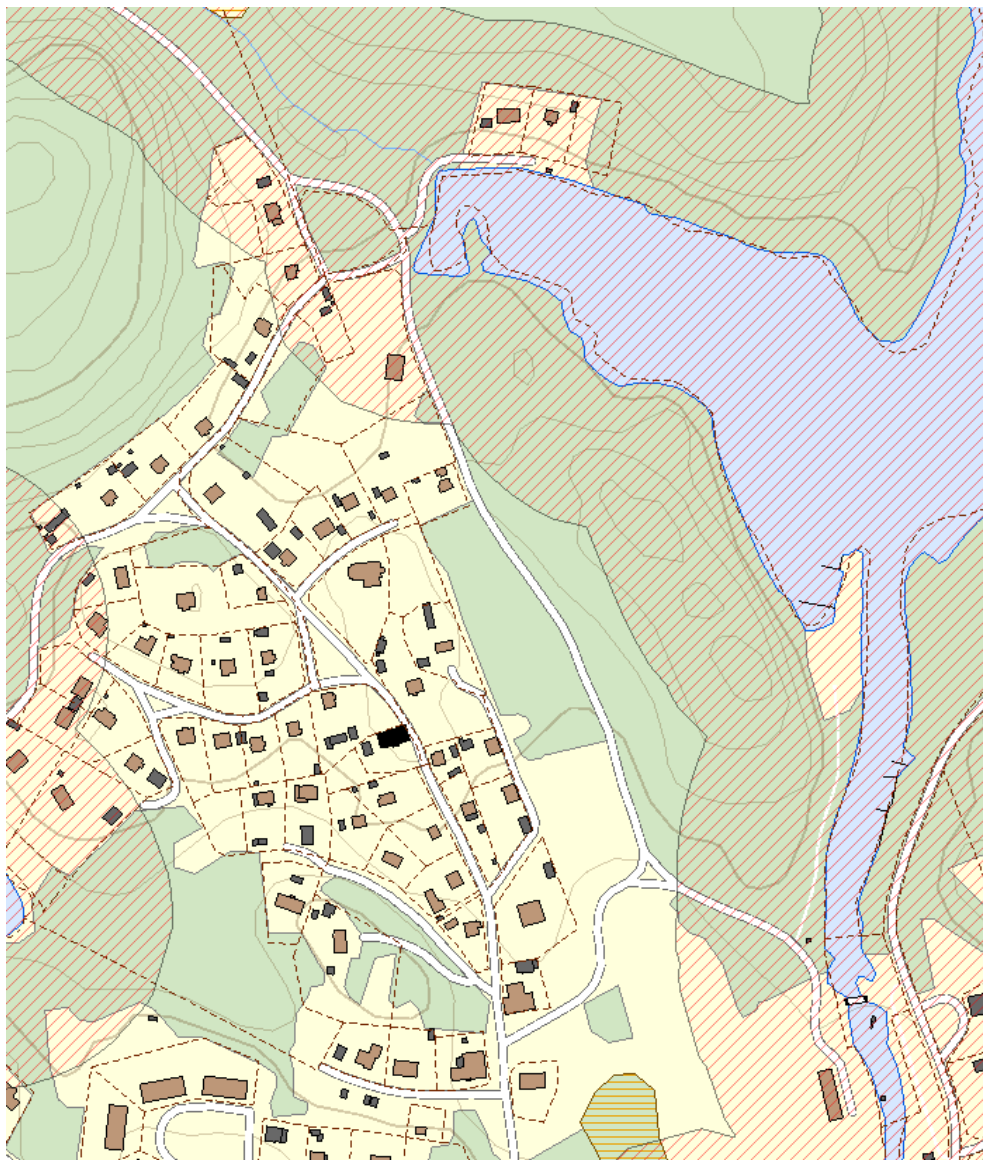
Även område 22 och 23 innehåller naturvärden som är önskvärda.

För att allmänheten fortsatt ska få tillgång till dessa naturvärden har stigar som tydligt används i området bevarats i planförslaget. Utöver det har bedömningen om olika områdets värden genomförts, där de med högst värde har bevarats. Dessa områden har antingen lagts helt eller delvis utanför plangränsen eller har säkerställts med användningsområdet NATUR i detaljplanen, med undantag för område 10.

Enskilda träd med höga naturvärden har i så stor utsträckning som möjligt belagts med marklov för att de ska få tas ned.



5.5.2. Strandskydd



Figur 4: Bilden visar hur strandskyddet ser ut i området.

Strandskyddet gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar mark- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattentillstånd.

Strandskyddet inom delar av detaljplanens kvartersmark föreslås i samband med planförslaget att upphävas.

**Särskilda skäl**

För att en dispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskydd inom delar av detaljplan för Tallgläntan, Lotorp 3:6, med flera åberopas 7 kap 18c § 5 pkt miljöbalken – Angeläget allmänt intresse.

Särskilda skäl för upphävandet av strandskydd enligt 7 kap. 18 § pkt 5 kan till exempel vara åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. (*källa Naturvårdsverket*)

Motiv

I Finspångs kommuns översiktsplan Framtid Finspång finns tillväxtmålet om 30'000 invånare år 2035 det innebär en stor befolkningsökning och därmed ett stort behov av fler bostäder. Tillväxtmålet, tillsammans med ett redan stort behov av fler bostäder, innebär cirka 4'450 bostäder fram till år 2035.

Planområdet är i översiktsplanen utpekade som ett förtätningsområde och det föreslås att området ska utvecklas med småhus och flerfamiljshus. Området som planeras är en naturlig och rimlig utökning av Lotorp och därmed en förtätning/komplettering av tätorten. Med ett högt bebyggelsetryck i Lotorp, den långa tomtkön och vision 2035 så anser Finspångs kommun att det är ett angeläget allmänt intresse att kunna tillskapa bostäder i området.

Detaljplanen syftar på att bygga bostäder och därmed säkerställa den redan utbyggda infrastrukturen som redan finns i Lotorp så som tillgång till exempelvis tillfartsväg, gång- och cykelväg till Finspångs tätort, kollektivtrafik, vatten och avlopp, strömförsörjning, m.m.

Finspångs kommun anser att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § pkt 5. Det är orimligt och inte effektivt nyttjande av resurser att tillgodose behovet av bostäder på annan plats där infrastrukturen inte finns. Bedömning har även gjorts att det hade gett en större påverkan på växt- och djurlivet om man tar i anspråk områden av den omkringliggande skogsmarken som ger en större sammanhängande naturmiljö.

Allmänhetens tillgång till strandområdet

För att allmänheten fortsatt ska ha tillgång till de naturvärden, se 5.5.1 Naturvärden, som finns i området så har stigarna som tydligt används i området bevarats i planförslaget och för att säkra allmänhetens tillgång till strandkanterna har planförslaget försetts med större, tydligare avsteg från de platser som stigarna till strandkanten finns på.

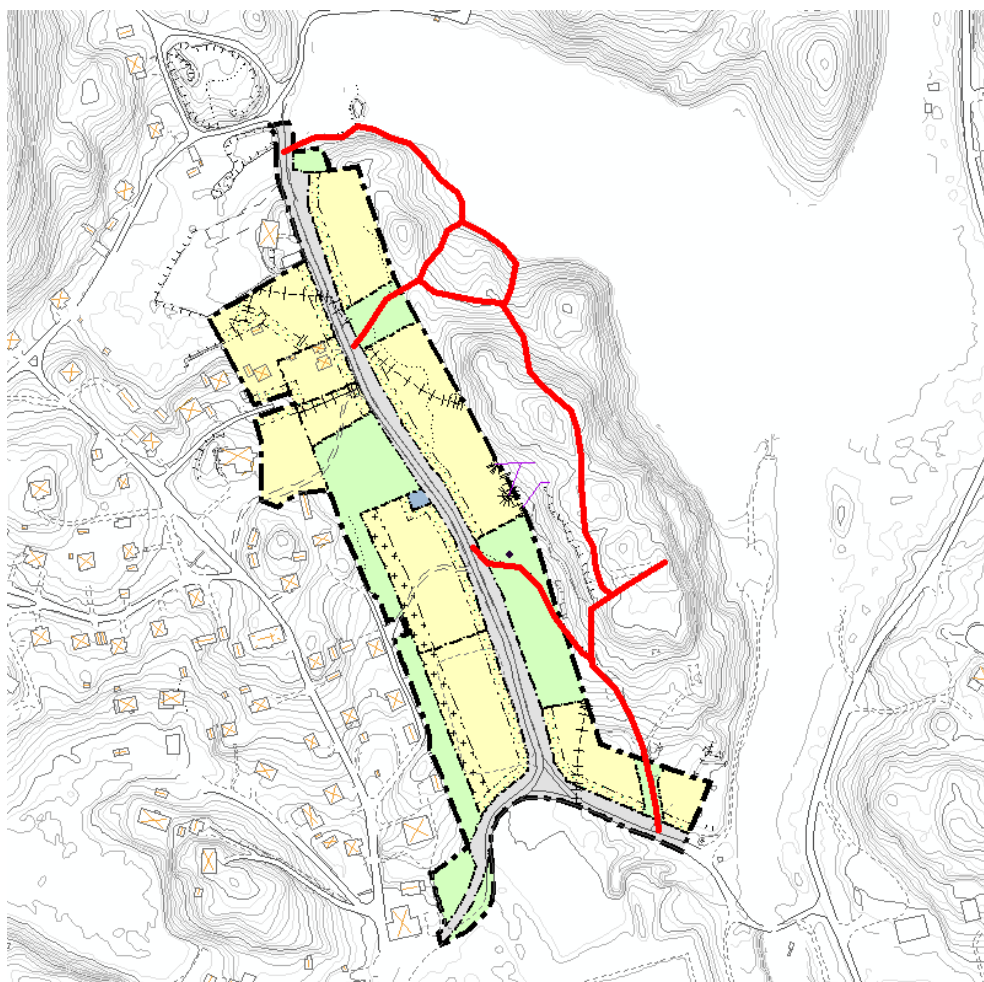
Fri passage

För att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet ska ett område mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna lämnas. Platsens utseende och förhållande är faktorer som avgör hur bred en fri passage bör vara.



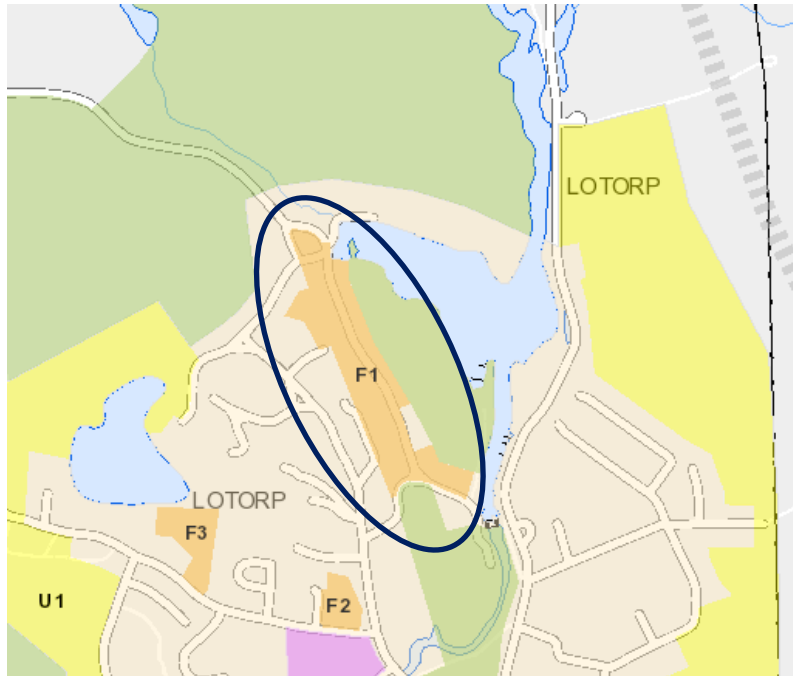
Mellan planområdet och strandlinjen är terrängen kuperad med berg, sluttningar och mindre flacka inslag, området domineras av barrskog (mestadels tallar) och i den södra delen finns även inslag av ädellövträd.

Den fria passagen kommer att till största delen bli 70 meter upp till 100 meter mellan bostadsområdet och strandlinjen, högst upp i bostadsområdets norra del kommer passagen vara drygt cirka 25 meter och längst ner i söder cirka 20 meter. För att tydliggöra gränsen mellan privat och allmän mark har planbestämmelse om tomtplatsavgränsning införts i form av staket, häck eller likvärdig markering



Figur 5: Visar stigar (röda) som går från planområdet ut mot strandkanten

Att istället ge detaljplanen en sådan utformning att man behåller sig på samma plats men utanför strandskyddet är inte rimligt då det varken finns ekonomi i projektet eller är ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Anledningen till detta är det minskade antalet bostäder som gör att projektet inte är ekonomiskt genomförbart samt att den infrastruktur som redan finns på platsen inte utnyttjas till fullo. Detta skulle medföra att ekonomiska resurser har lagts ned förgäves, samt att den påverkan som närområdet redan fått miljömässigt inte nyttjas till sin fulla potential.

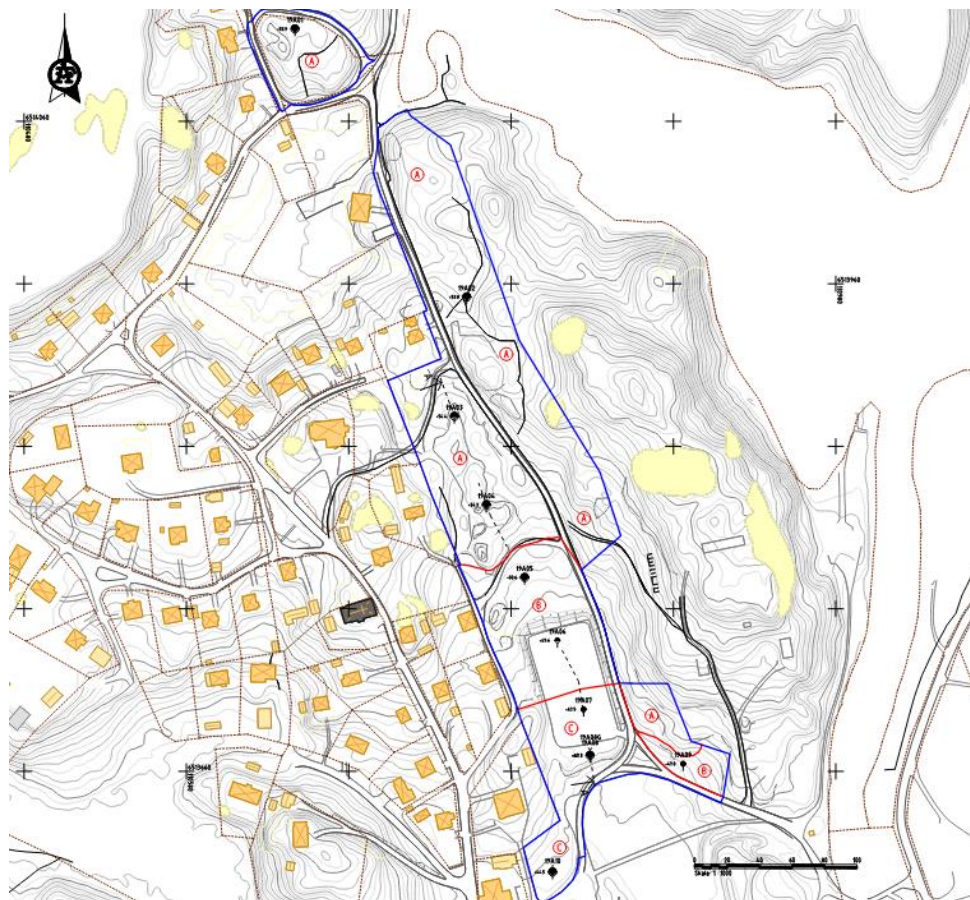


Figur 6: Utdrag ur översiktsplanen som visar planområdet inringat.

I delar av området finns befintliga diken. Befintliga diken är grävda för att avvattna den grusplan som finns på platsen. Dessa är helt torrlagda bortsett från vid stora regnfall och därmed bedöms de inte ha något strandskydd då de varken är vattendrag, sjö eller hav.

5.5.3. Geotekniska förhållanden

På planområdet har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts som visade på att det inte bör finnas några problem med markförhållandena.



Typområde A: 1) Siltig grusig sand/ grusig siltig sand/ siltig sand. 2) Berg

Typområde B: 1) Sand/ siltig sand. 2) Grövre/ fastare lagrad friktionsjord. 3) Berg

Typområde C: 1) Fyllningsmaterial. 2) Silt/ sandig silt. 3) Sand/ siltig sand. 4) Grövre/ fastare lagrad friktionsjord. 5) Berg.

Enligt ÅF:s bedömning bör inte dessa markförhållanden innebära någon problematik. Det är dock viktigt att kolla noggrannare på vid en exploatering då delar av området kan behöva pålas eller att andra liknande åtgärder genomförs.

Strax utanför planområdet i öst/sydost så finns det en ras- och skredrisk längsmed Lotorpsån. På denna yta planeras ingen bebyggelse.



5.6. Hälsa och säkerhet

5.6.1. Buller

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla.

Ökad motorfordonstrafik i området medför en förändrad ljudnivå. Genom att antalet möjliga byggrätter regleras i planen motverkas höga bullernivåer. Ytterligare trafik i området bedöms inte bidra till att boendekvaliteten i området försämras för befintliga och nytillkommande hus och att riktvärden för buller överskrids.

Planområdet är placerat i änden av Lotorp och detta medför en trafikökning främst till och från planområdet. Inom planområdet kommer fler bostäder att uppföras vilket även medför en trafikökning inom planområdet. Dock är hastighetsgränsen 30 km/h inom hela planområdet, samt är kommunens bedömning att antalet rörelser kommer att hamna under 1220 per dag. Utöver detta kommer byggnader att inte placeras i direkt anslutning till vägen och därmed ökar avståndet till vägmitt. Detta minskar bullernivåerna då de avtar med ett större avstånd till ljudkällan. Detta resulterar i att kommunens bedömning blir att buller inte behöver utredas ytterligare. Detta med sin utgångspunkt i det informationsblad som Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting (Hur mycket bullrar vägtrafiken? 2016) publicerade, och att bullernivåerna inte kommer att hamna på dBA-nivåer om 55 vid fasad eller 50 vid uteplats.

5.6.2. Vibrationer

I sammanställning av befintliga geotekniska undersökningar har det bedömts att risken är liten för störande vibrationer då exempelvis tung trafik inte kommer att finnas på platsen. Porsvägen är ingen väg där bussar eller lastbilar går under normala förhållanden.

5.6.3. Elektromagnetisk strålning

Befintlig transformatorstation behöver flyttas på. Transformatorstationen planeras hamna på den västra sidan av Porsvägen, centralt i planområdet. Utöver en transformatorstation bör inte någon elektromagnetisk strålning finnas i området.

5.6.4. Risk för olyckor

Inga ras- och skredriskområden har påträffats inom planområdet dock finns det strax utanför planområdet åt sydost. Vattenstånd i Karingfisket regleras och det högsta tillåtna höjdläget är +48,62 m.



FINSPÅNG

5.6.5. Brandkrav

Framkomlighet för räddningstjänsten fordon säkerställas genom att vägarna inom planområdet byggs enligt standarder från VGU. Brandposter finns inom 100 meter var man än befinner sig i planområdet.

5.6.6. Förorenade områden

Inom planområdet finns inga kända förorenade områden. Dock finns det en akut toxisk punkt i direkt anslutning till den södra delen av planområdet. I denna punkt är det arsenik och andra metaller som är den huvudsakliga anledningen till föroreningarna. Dessa föroreningar förflyttar sig inte i marken och är därmed ingen risk för planområdet. För att säkerställa en god miljö har även detta område inhägnats i väntan på beslut om sanering. Den tidigare grusplanen som varit förorenad har säkerställts vara i gott skick och är nu lämplig för känslig markanvändning.

Efter samrådet har kompletterande markmiljöutredning genomförts som visar på goda förhållanden norr och öster om Porsvägen. Söder om Porsvägen upptäcktes ytterligare föroreningar varpå det inhängande området utökades för att på sikt hitta en bra lösning för även dessa.

En provpunkt placerades vid den tänkta torrdammen för att säkerställa att inga föroreningar existerar i denna punkt och som därmed förs vidare nedströms. I den tänkta torrdammen påvisades endast halter under tillämpbara riktvärden.

Därmed har bedömningen gjorts att fler provpunkter på denna plats inte behöver genomföras.

5.6.7. Ljus- och skuggförhållanden

Solstudie har genomförts för planområdet. Den utredningen visar att byggnadshöjder och exploateringsgraden inte påverkar omkringliggande fastigheters möjligheter till goda solförhållanden. Det som mest bidrar till mest skugga på omkringliggande fastigheter är befintliga träd och inte den nya exploateringen. Trots det har bedömningen gjorts att sol- och skuggförhållandena i området är goda.

5.6.8. Radon

Allt byggnade inom området ska ske radonsäkert.

5.6.9. Skyddsrum

I Lotorps tätort finns inget skyddsrum. Vid en exploatering av tätare proportioner är det viktigt att se över möjligheten att skapa ett skyddsrum inom planområdet.



5.7. Teknisk försörjning

Inom planområdet kommer det behövas att säkerställas för olika typer av teknisk försörjning. I detta avsnitt går detta igenom punkt för punkt.

5.7.1. Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

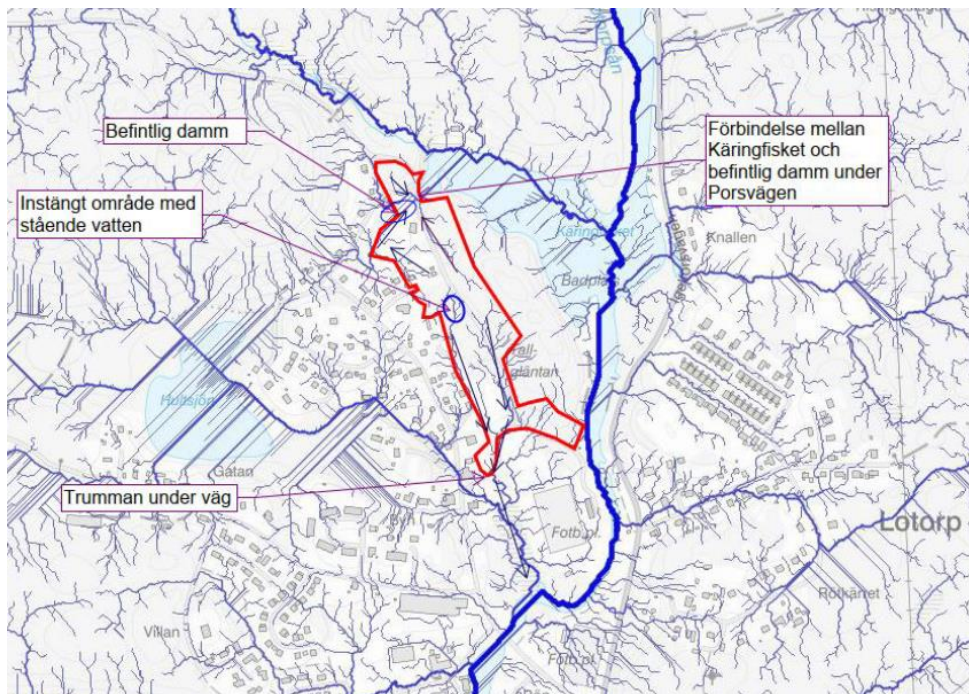
5.7.2. Dagvatten

Dagvattenlösning har utretts och den mest lämpliga lösningen bygger på ett antal gräsdiken och två torrdammar, en i norra och en i södra delen av planområdet. Dessa ska dimensioneras för att kunna ta emot ett 100-års regn samt att med denna fördröjning bör inte föroreningarna som belastar Lotorpsån öka. Detta planeras ske genom torrdiken och med två strategiskt placerade torrdammar. Torrdammar är nedsänkta gröna ytor som fungerar som en fördröjning vid stora regnflöden. Ett bottenutlopp gör att dammen töms mellan regnflödena. Växtlighet som tål både våtare och torrare förhållanden kan tänkas trivas i torrdammen. Kontroll av växtlighet, eventuell erosion av dammkanter samt kontroll och rensning av skräp bör ske vid in- och utlopp med jämna mellanrum. Erosionsskydd ska anläggas vid inlopp. Skötselplan behöver upprättas för regelbunden funktionskontroll av dammarna. Dagvatten ska inte ledas till den södra torrdammen genom de föroreningar som finns på fotbollsplanen i anslutning till planområdet i söder utan bör ledas till denna via den norra sidan av Ånghammarvägen.



Figur 7: Exempel på hur en utformning av torrdamm kan se ut i praktiken.

I dagsläget avvattnas området enligt nedan:



Figur 8: Visar bild över hur avrinning från planområdet sker i dagsläget. Dock med gammal plangräns.

Det markanta blå strecket visar flödet via Käringfisket och vidare i Lotorpsån. De övriga mindre stråken visar flödesvägar för tillrinning och är förstärkta med pilar vid planområdet. Det syns också tydligt att vattnets avrinning går över den akuttoxiska punkten innan det rinner ut i Lotorpsån. Detta är något som motverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

I den utredning som framtagits för den tidigare fotbollsplanen och dess omkringliggande områden så syntes en förorening av zink i det våtmarksområde som planområdet planeras avvattnas till. Denna är dock placerad långt norrut och vid en förlängning av trumman under väg, samt att den rening som planerats från våtmarksområdet ersätts på annat sätt (exempelvis genom växtlighet i diket inom planområdet) så ser kommunen inte att ett genomförande av detaljplanen ska påverka den befintliga markföroreningen negativt.

5.7.3. Värme

För uppvärmning av byggnaderna inom planområdet används enskilda lösningar.

5.7.4. Avfall

Finspångs Tekniska Verk ansvarar på uppdrag av Finspångs kommun för avfallshanteringen inom planområdet.



FINSPÅNG

5.7.5. El, tele och fiber

I planområdet finns redan dragna ledningar från exempelvis Vattenfall som har de gående från den befintliga nätstationen och vidare upp genom ca halva planområdet. Det finns även ledningar dragna för el från det motsatta hållet. Det finns därmed en möjlighet att bygga ut redan befintliga ledningar för att även innefatta de tillkommande bostäderna.

En nätstation säkerställs i naturområdet till väster om Porsvägen. Tillfartsväg för exempelvis service av nätstationen, sker via direkt anslutning till Porsvägen.

Fiber blir aktuellt inom planområdet i samband med att planområdet exploateras. Det finns i dagsläget fiber till delar av de redan befintliga byggnaderna som står i området. Det finns därmed en möjlighet att bygga ut redan befintligt ledningsnät för att även innefatta tillkommande byggnader.

5.7.6. Posthantering

Postlådor ska placeras i lådsamling för att underlätta postoperatörens hantering. Lådsamlingar bör placeras centralt i planområdet på den östra sidan av Porsvägen där det är som brantast. Om det av någon anledning inte skulle vara rimligt ska postlådor i stället placeras i norra respektive södra delen av planområdet. Byggherre bör kontakta Posten före byggnationens start.

5.8. Kulturmiljö

5.8.1. Arkeologi

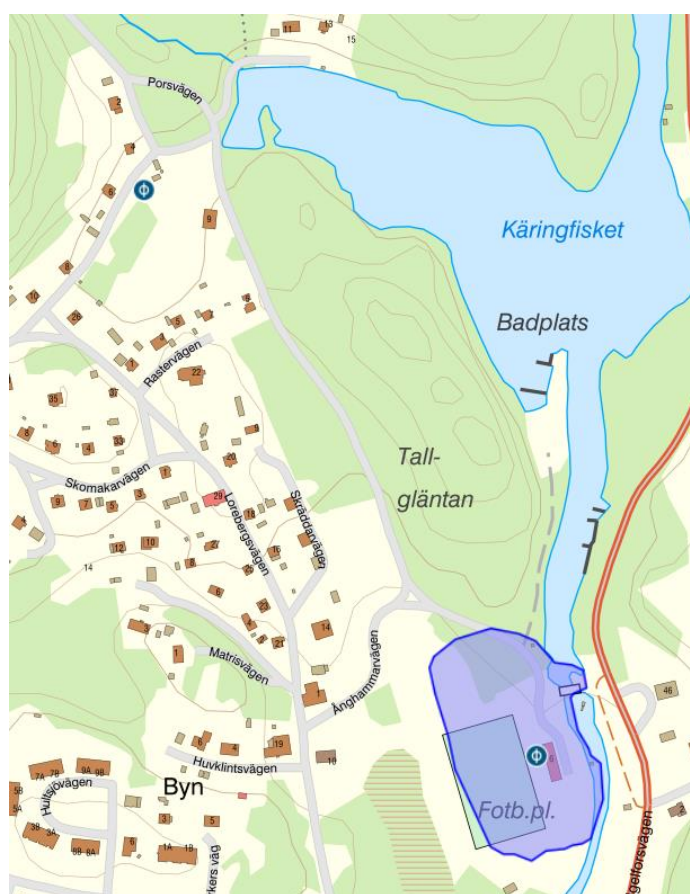
Två fornlämningar finns registrerade i, och i anslutning till planområdet, RAÄ Risinge 177:1 samt RAÄ Risinge 149:1.

RAÄ Risinge 177:1 är rester efter Lotorps bruk som grundades på 1600-talet. Inom denna yta framträder bebyggelsen på lantmäteriets kartor från år 1650 och framåt. Enligt nuvarande kulturminneslag Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. bedöms RAÄ 177:1 som en fast fornlämning av länsstyrelsen i Östergötland. Denna fornlämning är delvis inom planområdet. Den planerade exploateringen kommer inte att påverka fornlämningen på ett mer betydande sätt än vad som sker i dagsläget.

RAÄ Risinge 149:1 är en ungefärlig utpekning på en fyndplats där man tidigare har hittat en stenyxa och en trindyxa före 1924. Där denna fornlämning är utpekad på Riksantikvarieämbetets hemsida (fornsök) så ligger inte denna i planområdet, utan är lokaliserad strax utanför.



Enligt 2 kap 6 § kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



Figur 7: Bilden är tagen som ett skärmdump från appen Forsök på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Ettap 1 genomfördes med ett slutdatum 2021-11-19. Efter detta beslutades det att en etapp 2 även skulle genomföras. Efter preliminärt resultat från Östergötlands museum gällande etapp 2 så kan man konstatera att inga fynd har gjorts av en sådan kapacitet att det innebär en problematik för den föreslagna utvecklingen.



5.9. Gator och trafik

5.9.1. Gatunät

Planområdet har tillfart via Lorebergsvägen som angränsar till planområdet i väst. Lorebergsvägen ansluter till Igelforsvägen och försörjer dessutom den befintliga bebyggelsen väst och sydväst om planområdet med trafik. Igelforsvägen går igenom centrala Lotorp och möjliggör trafik mot Butbro och Finspångs tätort i söder (med förbindelser mot Riksväg 51) och mot Igelfors i norr.

De delar av Porsvägen och Ånghammarvägen som går genom planområdet planläggs som kvartersgator.

Vägarna inom planområdet kommer också att breddas och uppdateras med de standarder som är aktuella enligt Trafikverkets nya publikation av Vägars och Gators utformning (VGU, började gälla 2020-07-01).

5.9.2. Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns existerande gång- och cykelväg från Lotorp till Finspång tätort. Det finns också gång- och cykelväg som går till Butbro. Gång- och cykeltrafik inom planområdet ska framföras på lokalgatan som går genom planområdet.

5.9.3. Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikförbindelse finns utmed Lorebergsvägen. Beroende på vart inom planområdet man bosätter sig varierar avståndet till närmsta hållplats med mellan 300–850 meter gångväg mätt utmed Porsvägen.

Ett ökat reseunderlag bedöms kunna medföra att kollektivtrafiken kan bibehållas och eventuellt förbättras.

5.9.4. Parkering

Parkering kommer att ske på de egna fastigheterna och de redan existerande utfarter är de som kommer att användas till exempelvis Ånghammarvägen och Kvarnsjövägen. Utfarter från fastigheterna behöver kopplas på Porsvägen.

5.9.5. Utfarter

Utfarter ska placeras utmed Porsvägen som går centralt genom hela området.

Under samrådet lyftes en önskan om utfartsförbud mot Skräddarvägen. Den allmänna platsen natur som ligger mellan Skräddarvägen och de tänkta fastigheterna kommer medföra att inga utfarter kommer att kunna placeras ut på denna väg. Detta då det finns direkt anslutning till Porsvägen samt att det endast i enskilda fall får regleras så att *befintliga* utfarter får gå över allmän plats natur. Detta medför att ett utfartsförbud i detta syfte blir överflödigt.



6. Genomförda utredningar

Under planarbetet har följande utredningar genomförts:

- WSP miljöteknisk markundersökning 2013-09-02
- WSP kompletterande miljöteknisk markundersökning Tallgläntan, Lotorp, 2014-06-12
- Calluna naturinventering inför detaljplan för Tallgläntan, Lotorp 2012
- Calluna Komplettering av naturinventering samt trädmätning inför detaljplan för Tallgläntan, Lotorp 2013
- WSP dagvattenutredning Tallgläntan Lotorp, 2020-03-18.
- ÅF Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning, 2020-12-05.
- Solstudie, 2021-10-04.
- WSP förprojektering, 2021-10-21
- Arkeologisk utredning etapp 1, 2021-11-19
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2022-02-24
- Arkeologisk utredning etapp 2, 2023-06-13