

SAMRÅDSHANDLING 2025-06-13



FINSPÅNG



# Detaljplan för Bönnernviken

Fastigheten Lasarettet 1 m fl

## PLANBESKRIVNING

Förfarande: Utökat  
Ärendenummer: KS.2020.0410  
Påbörjad: 2023-09-20  
Antagen: 20xx-xx KS/KF § xx  
Laga kraft: 20xx-xx-xx



## Innehåll

<b>1 Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
1.1 Hela detaljplanen .....	6
1.2 Genomförandetid .....	7
1.3 Allmän plats .....	7
1.4 Kvartersmark.....	9
1.5 Befintligt .....	14
<b>2 Detaljplanens syfte .....</b>	<b>15</b>
2.1 Syfte.....	15
<b>3 Genomförandefrågor .....</b>	<b>15</b>
3.1 Fastighetsrättsliga frågor .....	16
3.2 Tekniska frågor .....	21
3.3 Ekonomiska frågor mm .....	22
3.4 Organisatoriska frågor .....	24
3.5 Prövning enligt annan lagstiftning .....	25
<b>4 Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
4.1 Natur .....	26
4.2 Miljö.....	28
4.3 Miljökvalitetsnormer .....	32
4.4 Hälsa och säkerhet .....	32
4.5 Sociala .....	32
<b>5 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>33</b>
5.1 Kommunala.....	33
5.2 Riksintressen .....	35
5.4 Miljökvalitetsnormer .....	36
5.5 Miljö.....	38
5.6 Hälsa och säkerhet .....	42
5.7 Geotekniska förhållanden .....	63
5.8 Hydrologiska förhållanden .....	65
5.9 Kulturmiljö .....	65
5.10 Fysisk miljö .....	74
5.11 Sociala aspekter .....	82
5.12 Teknik .....	82
5.13 Service .....	83
5.14 Trafik .....	83
5.15 Natur .....	85
5.16 Annat.....	88
<b>6 Planeringsunderlag .....</b>	<b>88</b>
6.1 Kommunala.....	88



6.1.1 Detaljplan .....	88
6.1.2 Grundkarta .....	89
6.1.3 Översiktsplan .....	89
6.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808) .....	89
6.1.5 Miljökonsekvensbeskrivning .....	89
6.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	89
6.2 Utredningar .....	89
6.2.1 Bullerutredning.....	89
6.2.2 Dagsljus och skugga.....	89
6.2.3 Dagvattenutredning.....	89
6.2.4 Förprojektering.....	89
6.2.5 Geoteknisk utredning .....	89
6.2.6 Kulturmiljöutredning .....	90
6.2.7 Markmiljöutredning.....	90
6.2.8 Naturinventering.....	90
6.2.9 Riskutredning .....	91
6.3 Annat.....	91



# 1 Beskrivning av detaljplanen

## 1.1 Hela detaljplanen

Bönnernviken ligger sjönära och har ett unikt läge och goda möjligheter att skapa ett attraktivt område för nya bostäder. Området föreslås innehålla både bostäder i flerfamiljshus och ett nytt äldreboende samt möjlighet att utveckla delen ner mot vattnet för bland annat restaurang, handel och hotell.

På området har Finspångs lasarett funnits sedan slutet på 1800-talet. De byggnader som finns på platsen idag är byggda 1920 till 1960. Till lasarettet hörde även en sjukhuspark som i stora delar avses bevaras och användas för de nya bostäderna i området. Området har stora kulturvärden och större delen av den befintliga bebyggelsen kommer att byggas om till bostäder.

Området kompletteras med ny bebyggelse i form av ett äldreboende samt nya bostadshus. Den nya bebyggelsen kommer att ansluta till lasarettens bebyggelsen vad gäller storlek och gestaltning.

Detaljplanen möjliggör ca 200 nya bostäder i flerfamiljshus och 120 lägenheter i nytt äldreboende. Nya byggnader uppförs i fyra till sju våningar.

Parken och gångvägen längs med vattnet kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten. Området kommer att rustas upp.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.





### 1.1.1 Planområdet

Planområdet är ca 37 000 m<sup>2</sup> och ägs i sin helhet av Finspångs kommun. Området avgränsas i öster av parkeringsplatsen, i söder av Lasarettsvägen, i väster av villabebyggelsen längs med Pivägen och i norr av sjön Bönnern.



*Karta över planområdet.*

## 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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.

## 1.3 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.*

Ytor för allmänna platser kommer att förprojekteras mellan samråd och granskning. Det kan innebära att justeringar av den allmänna platsens utbredning kan komma att förändras.



### 1.3.1 Huvudmannaskap

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats (GATA, GCVÄG<sub>1</sub> och PARK/NATUR).

### 1.3.2 Gata

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

Ny gata behöver anläggas i området. Den kommer att användas som tillfart till både bostäder och äldreboende. Inom gatubredden ryms körbana (5,5 meter) och gångbana (3,3 meter).

För transporter (mat etc) till äldreboendet samt tillfart till bostäderna i den västra delen kommer befintlig väg att användas. Vägen kommer även att kunna användas för att nyttja båtrampen.

Gångvägen längs med vattnet kommer att vara allmän plats.

### Lasarettsvägen

Lasarettsvägen kommer att få en ny gång- och cykelväg (3 meter bred) på den södra sidan. Gång- och cykelvägen ansluter till befintlig gång- och cykelväg längs med Hyttvägen (byggs ut 2024) och befintlig gång- och cykelväg längs Bergslagsvägen.

Vägområdet är tillräckligt brett för att rymma gata om 6,5 meter (inrymmer även busstrafik) och en ny gång- och cykelväg.

I den östra delen säkerställs även att en utveckling av hållplatsläget för kollektivtrafik ryms inom den allmänna platsmarken.

### 1.3.3 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.*

Mark för naturändamål avsätts för slänten ner mot Bönnern i den östra delen av planområdet. Området är brant och otillgängligt för allmänheten.

### 1.3.4 Park

*Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.*

Den gamla lasarettsparken ner mot Bönnern rustas upp och görs mer tillgänglig för allmänheten med upprustad gångväg, belysning mm.

Befintlig båtramp bedöms vara en teknisk anläggning som är ett komplement till ändamålet park.



En dagvattendamm föreslås anläggas i den västra delen av planområdet.

Det finns möjlighet att på sikt tillföra ytterligare aktiviteter inom området, sittplatser etc för att göra parkområdet mer attraktivt.

### 1.3.5 Gång- och cykelväg

*Användningen Gång- och cykelväg används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.*

Gångvägen längs med vatten säkerställs som gångväg för allmänheten (GCVÄG<sub>1</sub>)

### 1.3.6 Egenskaper för allmän plats

*Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.*

#### Upphävande av strandskydd

*Bestämmelser om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen.*

a <sub>3</sub>	Strandskyddet är upphävt.  Motiv: Underlätta för exploateringen av området.
----------------	---

## 1.4 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.*

### 1.4.1 Bostad (B)

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

Området kommer att innehålla bostäder i flerfamiljshus både genom ombyggnad av befintliga lasaretsbyggnader och komplettering av nya bostadshus.

Den nya bostadsbebyggelsen ligger i den västra delen av kvarteret och utformas för att säkerställa att innergården får en bra ljudmiljö genom att skärm av bullret från industrin. För att byggnaderna ska skärma av bullret från industrin krävs att de är minst fyra våningar höga.

Utifrån rekommendationerna i den antikvariska utredningen bör nya byggnader samspela med de befintliga sjukhusbyggnaderna, men även särskilja sig och därmed tydliggöra vår tids tillägg i den historiska miljön.



### 1.4.2 Centrum (C) och Tillfällig vistelse (O)

*Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.*

*Användningen Tillfällig vistelse används för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen.*

Det gamla köket föreslås få användning som centrum och tillfällig vistelse. Detta ger möjligheter att använda området för exempelvis centrum, kontor, konferensanläggning, restaurang, lägenhetshotell eller liknande som har lägre krav på bullernivåer än vad bostäder och vård har.

Byggrätten sätts till vad som motsvarar nuvarande byggnadsvolym.

### 1.4.3 Vård/ Särskilt boende för äldre (D<sub>1</sub>B)

*Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. Användningen betecknas på plankartan med D.*

Det nya äldreboendet (SÄBO) kommer att inrymma mellan 90-120 lägenheter samt tillagningskök. Byggnaden behöver uppföras i 4-5 våningar + slutningsvåning. Byggnaden behöver anpassas till terrängen och sjukhusparken.

Äldreboendet får möjlighet till två tillfarter. Huvudentrén kommer att nås via den mellersta tillfarten till området. Den kommer att användas av besökare. Tillfart för transporter kommer att ske via den västra tillfarten. Båda utgörs av allmän plats.

Eftersom boendet även innehåller tillagningskök som även kan förse andra verksamheter med mat kan detta medföra att boende har ett större transportbehov än en vanlig bostad. Därför har kommunen valt att planlägga området för både vård och bostad.

Tomt för boendet är ca 7000 m<sup>2</sup>. Äldreboendets utemiljö kommer att utgöras av den gamla sjukhusparken i mitten av området.

I parken finns träd med naturvärden och ytor som inte får bebyggas. Parken behöver även bevaras ur ett kulturmiljöperspektiv. Den utgör ett sammanhang tillsammans med läkarvillan och sjukhusbyggnaden från 1920-talet.

Utifrån rekommendationerna i den antikvariska utredningen bör nya byggnader samspela med de befintliga sjukhusbyggnaderna, men även särskilja sig och därmed tydliggöra vår tids tillägg i den historiska miljön.

Under planprocessen har kommunen tagit fram två möjliga utformningar av ett nytt SÄBO i syfte att säkerställa att byggnaden och tillhörande funktioner (utemiljö, parkering, transporter etc) ryms inom tomten. I avsnittet Planeringsförutsättningar/ Fysisk miljö/ Ny bebyggelse redovisas illustrationer. Planförslaget inrymmer båda utformningsmöjligheterna. Illustrationerna visar på hur ett nytt äldreboende kan utformas på platsen (volymen) samt hur en ny byggnad av denna storlek påverkar omgivningen.



### 1.4.4 Tekniska anläggningar (E)

*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.*

#### E<sub>1</sub> – Transformatorstation

De båda befintliga nätstationerna säkerställs i detaljplanen.

Om det finns ytterligare behov av nätstationer eller om det finns ett intresse av att flytta befintliga önskar kommunen Vattenfalls inspel i frågan under samrådet.

### 1.4.7 Parkering (P)

*Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage.*

Markparkeringar för bostäderna kan placeras dels på egen fastighet och dels på kvartersmark som uppläts av kommunen (parkeringsköp).

Parkeringsyta i anslutning till fastigheten Lasarettet 2 kan samnyttjas för verksamhet och boende för bästa markutnyttjande.

### 1.4.8 Egenskaper kvartersmark

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


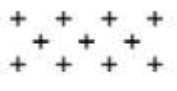
#### Höjd på byggnadsverk (h)

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet: 64 meter för befintlig bebyggelse. Motiv: Nockhöjden är satt utifrån befintlig bebyggelse eftersom den avses behållas.
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet: 55 meter för befintlig bebyggelse. Motiv: Nockhöjden är satt utifrån befintlig bebyggelse eftersom den avses behållas.
h <sub>3</sub>	Lägsta nockhöjd i meter över nollplanet är +73,0 meter. Motiv: Ny bebyggelse behöver vara i minst fyra våningar för att skapa en ljuddämpad sida och uppfylla kraven på riktvärdena för verksamhetsbuller zon B.



h <sub>4</sub>	<p>Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +82,5 meter. Gäller för ny bebyggelse och möjliggör en ny byggnad med som högst 7 våningar.</p> <p>Motiv: Nockhöjden bedöms vara lämplig ur ett gestaltungs-perspektiv.</p>
----------------	---

#### Begränsning av markens nyttjande

	<p>Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>Motiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- att säkerställa minsta avstånd mellan byggnader med avseende på exempelvis solljus.</li><li>- Säkerställa att marken inte bebyggs under träd med höga naturvärden</li></ul>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnader.</p> <p>Motiv: Området är olämpligt för nya bostäder på grund av bullret från industrin.</p>

#### Utformning (f)

*Kommunen kan i detaljplan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmäckningar, material och färgsättning samt typer av byggnader.*

f <sub>1</sub>	<p>Långa fasader ska gestaltas så att intrycket av flera mindre volymer uppnås. Byggnaden ska även utformas med varierat antal våningar.</p> <p>Motiv: Bestämmelsen behövs ur ett gestaltungs-perspektiv.</p>
----------------	---

#### Markens anordnande och vegetation (n)


*Kommunen kan i detaljplan reglera markförhållanden, vegetation och parkering.*

n <sub>1</sub>	<p>Träd ska finnas.</p> <p>Motiv: Bibehålla parkkaraktären i den gamla sjukhusparken kring Läkarvillan</p>
----------------	--

#### Stängsel och utfart

*Kommunen kan i en detaljplan reglera stängsel, utfart eller annan utgång mot allmän plats.*



	Utfartförbud mot Lasarettsvägen. Motiv: Upprätthålla en bra trafiksäkerhet längs med vägen.
---	--

### Skydd av kulturvärden (q)

*Kommunen kan i detaljplan skydda särskilt värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden och tomter. Byggnader, lovpliktiga anläggningar och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*

q <sub>1</sub>	Särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga och värdebärande exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, tak-form, fasadernas material och listverk med detaljering, fönstrens storlek och indelning samt dimensioner på båge och karm ska bevaras och får inte förvanskas (PBL 4 kap. 16 § punkt 3). Interiöra ursprungliga och värdebärande karaktärsdrag i form av vestibul med kryssvalv och kalkstensgolv, entréhall med dekormålat kassettak, övriga kassettak med dekormåleri samt huvudtrapphus med valv, marmorerade pelare, kalkstenstrappa och smidesräcke ska bevaras och får inte förvanskas. Motiv: Säkerställa att byggnadens kulturvärden bibehålls
----------------	--

### Rivningsförbud (r)

*Kommunen kan i detaljplan införa rivningsförbud för byggnader som är särskilt värdefulla. Om en byggnad inom detaljplan bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan kommunen med hänvisning till det neka rivningslov.*

r <sub>1</sub>	Byggnaden får inte rivas. Motiv: Säkerställa att byggnaden bibehålls.
----------------	--

### Skydd mot störningar (m)

*Kommunen kan i en detaljplan reglera skyddsåtgärder för att motverka risker och störningar och även ange högsta tillåtna nivåer för vissa störningar. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen reglera möjligheten att uppföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion.*



m <sub>1</sub>	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt vara mindre än 35 m <sup>2</sup> .  Motiv: Säkerställa att området får en bra boendemiljö ur bullersynpunkt
----------------	---

#### Markreservat för allmännyttiga ledningar

*Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.*

u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.  Motiv: Säkerställa ledningar.
----------------	--

#### Villkor för lov och startbesked

*Egenskapsbestämmelser om villkor för lov eller för startbesked används för att reglera att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.*

a <sub>1</sub>	Marklov krävs även för trädfällning. för träd med en större diameter än 20 cm på en höjd av ca 1 m över mark.  Motiv: Säkerställa att skyddsvärda träd inte fälls i onödan.
a <sub>5</sub>	Startbesked får inte ges för bygglov, marklov eller rivningslov för åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening åtgärdats.  Motiv: Säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål.

#### Upphävande av strandskydd

*Bestämmelser om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen.*

a <sub>2</sub>	Strandskyddet är upphävt.  Motiv: Underlätta kommande exploatering.
----------------	---

## 1.5 Befintligt

Bebyggelsen inom planområdet består av det gamla lasarettet med byggnader från 1920-talet till 1960-talet med tillhörande parkanläggning. Se även avsnittet kring kulturmiljö.



Planområdet omges av en blandad bebyggelse.

## 2 Detaljplanens syfte

### 2.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva om området är lämpligt för bostadsbebyggelse och nytt äldreboende (SÄBO) samt säkerställa kultur- och rekreationsvärden.

Större delen av den befintliga bebyggelsen och sjukhusparken bibehålls.

Eftersom de äldre lasaretsbyggnaderna bibehålls bör nya byggnader utformas för att samspela med dessa men även för att särskilja sig och därmed tydliggöra dem som vår tids tillägg till den historiska miljön.

Ny bostadsbebyggelse i den östra delen av planområdet behöver uppföras sammanbyggd för att säkerställa att bullerriktvärden säkerställs för de nya bostadsbyggnaderna. Det är fördelaktigt om ny bebyggelse indelas flera byggnadskroppar som bryts av i höjd- och sidled för att skapa ett varierat uttryck.

Området bedöms rymma ca 200 lägenheter.

Äldreboendet placeras i den västra delen av planområdet och planeras rymma upp till 120 lägenheter i upp till sex våningar

Strandpromenad och parkstråk längs med stranden tillgängliggörs för allmänheten.

## 3 Genomförandefrågor

*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.*



### 3.1 Fastighetsrättsliga frågor



Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Finspångs kommun (fastigheterna Lasarettet 1, Svälthagen 1:3, del av Svälthagen 1:1 och del av Högby 1:2)

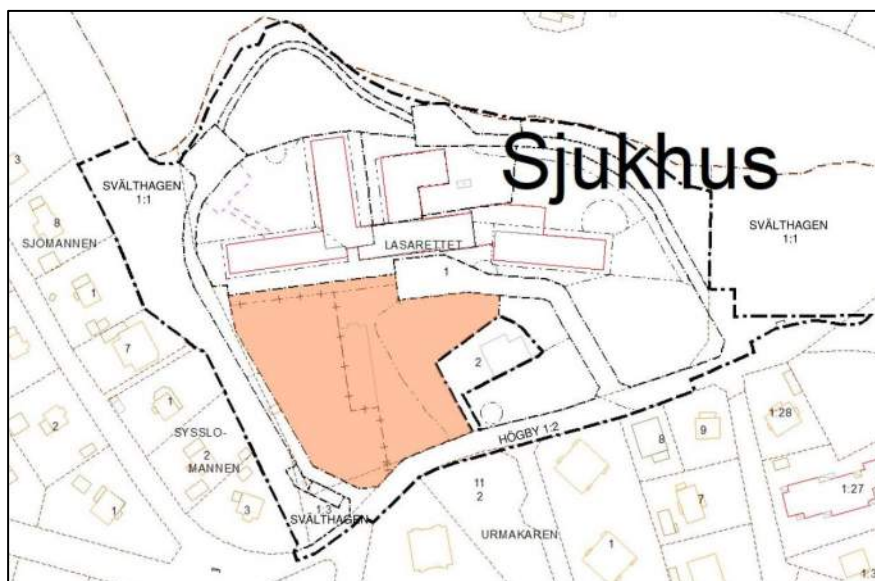
#### 3.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planområdet kommer att delas in i ett antal olika fastigheter med olika ändamål.

##### **Kvartersmark**

##### Fastighet för SÄBO:

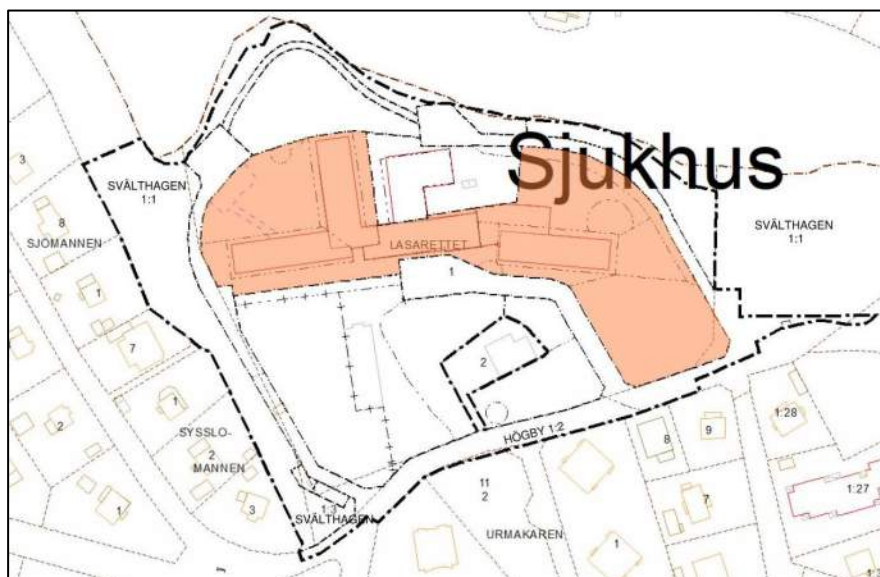
En fastighet för särskilt boende för äldre (SÄBO) ska avstyckas från kommunens fastighet Lasarettet 1 samt del av Svälthagen 1:3. Avser kvartersmark som på plankartan betecknas "D<sub>1</sub>B". Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning (avstyckning)



*Kartan ovan visar blivande fastighet för SÄBO (färgat område)*

Bostadsfastigheter:

Flera fastigheter för bostadsändamål kommer att avstyckas från kommunens fastighet Lasarettet 1. Avser kvartersmark som på plankartan betecknad "B".

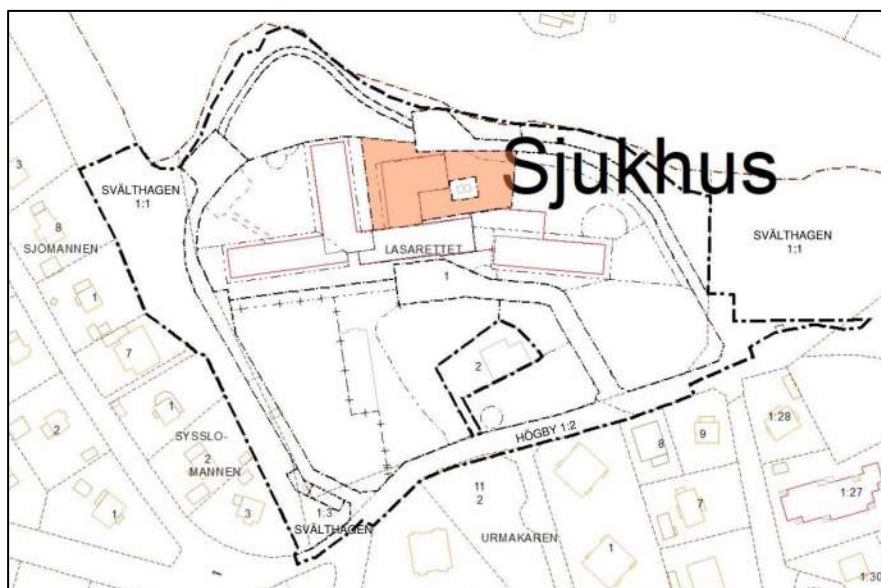


*Kartan ovan visar kvartersmark för bostäder (färgat område)*

Kvartersmark för centrum och tillfällig vistelse:

Avser kvartersmark som på plankartan betecknas "CO". Det avser ett område i norra delen (gamla köket). Området är beläget inom kommunens fastighet Lasarettet 1.

Området kan antingen komma att avstyckas till en egen fastighet eller ingå i en fastighet för bostadsändamål.

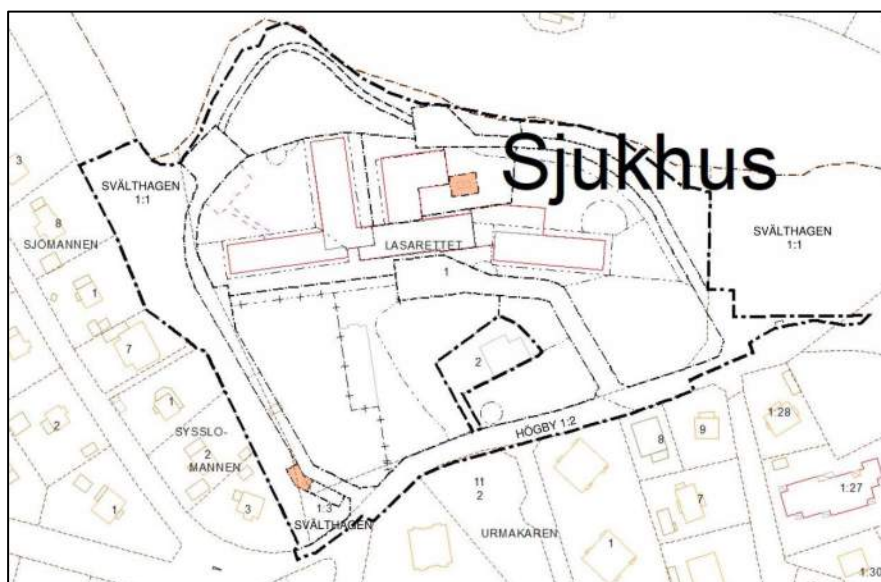


Kartan ovan visar kvartersmark för centrum och tillfällig vistelse (färgat område)

Kvartersmark för teknisk anläggning:

Avser kvartersmark för transformatorstation, på plankartan betecknad "E<sub>1</sub>" (den ena belägen på kommunens fastighet Svälthagen 1:1, den andra belägen på kommunens fastighet Svälthagen 1:3 samt del av Svälthagen 1:1).

E-områden kan komma att avstyckas till särskilda fastigheter alternativt upplåtas via ledningsrätt. Detta klarläggs vid genomförandet av planen via dialog med berörd ledningsägare, i samband med kommande fastighetsbildning.



Kartan ovan visar kvartersmark för teknisk anläggning, transformatorstation (färgade områden)



#### Kvartersmark för parkering:

Avser kvartersmark som på plankartan betecknas "P" (inom del av kommunens fastigheter Lasarettet 1 och Svälthagen 1:3).

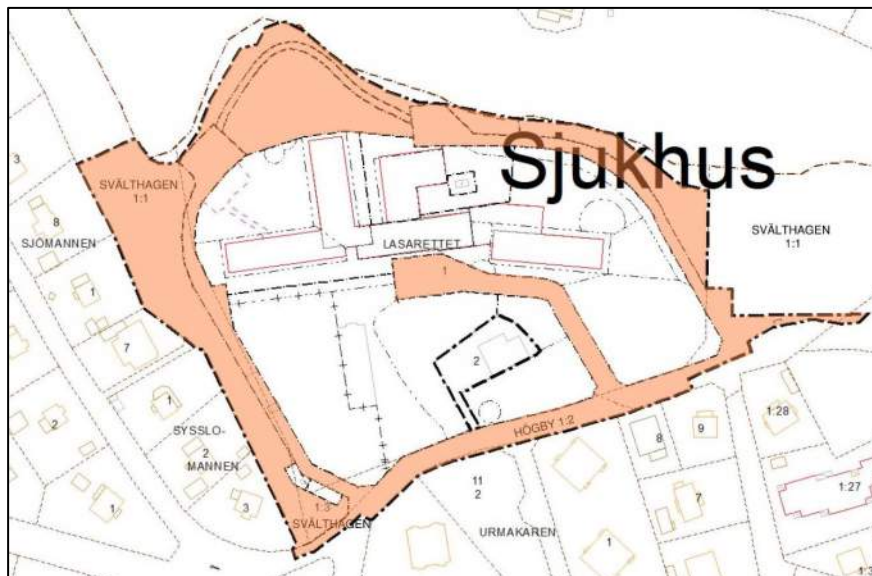
Kvartersmarken för parkering avses inte avstyckas till egna fastigheter, dessa ska vara kvar i kommunal ägo. I samband med plangenomförandet kan fastighetsbildning (fastighetsreglering) komma att ske för att justera fastighetsindelningen (så att en parkering inte ingår i olika kommunala fastigheter).



Kartan ovan visar kvartersmark för parkering (färgat område)

#### **Allmän plats**

I samband med plangenomförandet ska fastighetsbildning (fastighetsreglering) ske så att all allmän platsmark gata, gångväg, natur och park) hamnar på en och samma kommunalägda fastighet, lämpligen fastigheten Svälthagen 1:1. I samband med denna fastighetsbildning bör den mindre kommunalägda fastigheten Svälthagen 1:3 utplånas, dess mark regleras till Svälthagen 1:1 och till den nya fastigheten för SÄBO.



Kartan ovan visar all mark som är utlagd som allmän plats (gata, gångväg, natur och park)

### Ersättning

Ersättningar för fastighetsbildningsåtgärder bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

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

### 3.1.2 Rättigheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar in om området. Planens genomförande förutsätter inte att nya gemensamhetsanläggningar bildas. Nya gemensamhetsanläggningar kan dock komma att bildas om det uppkommer behov av samverkan mellan olika fastigheter, till exempel gällande parkeringslösningar inom kvartersmark.

#### Servitut, arrendeavtal

Det finns inga befintliga servitut inom planområdet.

Nytt avtalsservitut eller arrendeavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Lasarettet 2. Avser parkering inom kvartersmark för parkering (på plankartan betecknat "P") längs med Lasarettsvägen.

#### Ledningsrätt

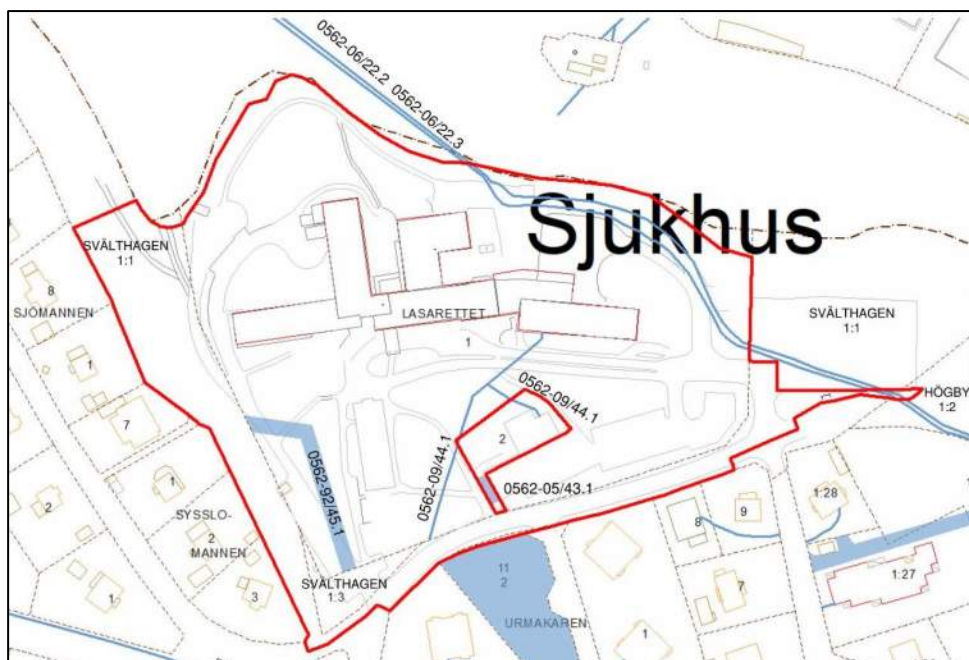
Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter:

- Ledningsrätt för starkström (akt nr 0562-06/22.2 och 0562-06/22.3): Till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Avser 130 kV markkabel,



ledningsrätten och ledningen säkerställs i planen genom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning, på plankartan betecknad "u<sub>1</sub>"

- Ledningsrätt för spillvattenledning (akt nr 0562-92/45.1):  
Till förmån för Finspångs Tekniska Verk AB. Ledningen kommer att hamna i konflikt med byggrätten för SÄBO. Ledningen behöver flyttas och ledningsrätten behöver justeras. Ska utredas vidare efter detaljplanens samrådsskede.
- Ledningsrätt för fjärrvärme (akt nr 0562-09/44.1):  
Till förmån för Finspångs Tekniska Verk AB. Ledningen kommer att hamna i konflikt med byggrätten för SÄBO. Ledningen behöver flyttas och ledningsrätten behöver justeras. Ska utredas vidare efter detaljplanens samrådsskede.



Rättigheter inom planområdet.

## 3.2 Tekniska frågor

### 3.2.1 Tekniska åtgärder

#### Åtgärder för att säkerställa stabilitet

Norr om parkeringsytan i den östra delen av området finns risk för ras i slänten ner mot sjön. Slänten är i dagsläget inte tillfredsställande stabil vid de brantaste delarna. Tillfredsställande stabilitet kan uppnås genom utflackning av branta partier och utläggning av erosionsskydd.

Behov av och utformning av erosionsskydd ska utredas vidare efter detaljplanens samrådsskede.



### **Sanering av markföroreningar**

Förorenad mark måste saneras innan byggnation etc. Bygg- och miljöenheten på Finspångs kommun är tillsynsmyndighet.

Sanering kommer att genomföras av den fastighetsägare som ska genomföra byggnation inom planområdet – det vill säga kommunen gällande SÄBO:t, och exploitören (en eller flera) gällande kvartersmark för bostad.

Gällande kvartersmark för bostad regleras ansvar och kostnader för sanering i kommande köpeavtal (avtal om markförsäljning).

Kostnadskalkyl och en mera detaljerad åtgärdsplan/checklista ska tas fram efter detaljplanens samrådsskede.

### **Flytt av ledningar**

Inom planområdet finns ett flertal ledningar (vatten och avlopp, dagvatten, el, fiber, fjärrvärme). För några av ledningarna finns ledningsrätt, se ovan under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor, Rättigheter, Ledningsrätt".

Flertalet av ledningarna påverkas av planerad byggnation och nya ledningar behöver anläggas och befintliga ledningar rivs/ justeras. Ett ledningsägarmöte ska ske efter detaljplanens samrådsskede för att identifiera behov av samordning/samförläggning, arbetsordning, med mera.

## **3.2.2 Utbyggnad av allmän plats**

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

En exploateringskalkyl med kommunens beräknade intäkter och kostnader ska tas fram efter detaljplanens samrådsskede. Detta görs i samband med förprojektering av allmän plats.

## **3.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa.

## **3.3 Ekonomiska frågor mm**

### **3.3.1 Avtal i plangenomförandet**

#### **Markanvisning**

För att utveckla Bönnernvikenområdet på bästa möjliga sätt och för att säkerställa ett effektivt, ekonomiskt och hållbart genomförande av detaljplanen beslutade kommunstyrelsen 2022-03-23 att genomföra en markanvisningsprocess med syftet att utse en så kallad ankarbyggherre för bostadsbyggnation inom Bönnernviken.

Under sommaren 2022 genomfördes ett anbudsförfarande med syftet att få in intressenter till ankarbyggherrollen.

Den byggherre som blir ankarbyggherre förväntas bland annat att:



- Delta i detaljplanearbetet och arbeta tillsammans med kommunen för att utforma området på bästa möjliga sätt.
- Bidra med kompetens inom till exempel arkitektur, byggnadsteknik, och hjälpa till med att lösa olika utmaningar inom utvecklingsarbetet/detaljplanearbetet.
- Tillföra kunskap om marknaden och komma med byggaktörens perspektiv för att uppnå ett effektivt, ekonomiskt och hållbart genomförande.

Efter ett utvärderingsförfarande placerade sig Söderstaden i Östergötland AB (ett dotterbolag i ED Gruppen) etta i utvärderingen.

2023-03-29 – 2023-04-04 tecknades ett markanvisningsavtal (villkorat av kommunstyrelsens godkännande) mellan kommunen och Söderstaden i Östergötland AB.

2023-05-24 beslutade kommunstyrelsen att godkänna Söderstaden i Östergötland AB (nedan kallad "exploatören") som ankarbyggherre samt godkänna ett markanvisningsavtal tecknas.

Söderstaden i Östergötland har sedan markanvisningsavtalets tecknande arbetat tillsammans med kommunen gällande utformningen av kvartersmarken för bostäder.

### **Köpeavtal**

Målsättningen är att en markförsäljning ska ske under detaljplaneprocessen. Enligt markanvisningsavtalet (se ovan) ska ett avtal om markförsäljning vara färdigförhandlat mellan kommunen och exploatören innan detaljplanens granskningsskede.

Avtalet kommer att vara villkorat av att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Markförsäljningen kommer att omfatta kvartersmark för bostäder och kvartersmark för centrum och tillfällig vistelse. Markförsäljningen kan innefatta både bebyggda delar (gamla lasaretsbyggnader) och obebyggda delar där nya hus får uppföras.

Markförsäljningen kommer att innehålla en så kallad byggnadsplikt där exploatören förbinder sig att inom en viss tid genomföra byggnation av bostäder.

### **Övriga avtal**

Övriga avtal som kan bli aktuella att ta fram inför detaljplanens genomförande:

- Avtal mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lasarettet 2 (Odd Fellow i Finspång) gällande parkering på kommunens fastighet Lasarettet 1 beläget inom kvartersmark för parkering (på plankartan betecknat "P") längs med Lasaretsvägen.
- Avtal mellan kommunen och exploatören gällande parkering på kommunens fastighet Svälthagen 1:1 beläget inom kvartersmark för parkering i angränsande detaljplan öster om planområdet.
- Eventuella avtal kring ledningsflytt (ska utredas vidare efter detaljplanens samrådsskede).



### 3.3.2 Planavgift

Planarbetet bekostas av kommunen. Planavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

### 3.3.3 Drift av allmän plats

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

### 3.3.4 Drift av vatten och avlopp

Drift av vatten och avlopp bekostas genom VA-taxa.

## 3.4 Organisatoriska frågor

### 3.4.1 Huvudmannskap för allmän plats

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats inom och i anslutning till planområdet och svarar för drift och underhåll av denna.

### 3.4.2 Huvudmannskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Finspångs Tekniska Verk AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och är ansvarigt för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i området samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

### 3.4.3 EI, tele, fiber

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Finet AB är huvudman för fibernätet.

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

### 3.4.4 Fjärrvärme

Finspångs Tekniska Verk AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### 3.4.5 Kvartersmark

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

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



Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele etc när anslutning är aktuell.

### 3.4.6 Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Samhällsplaneringsenheten.

### 3.4.7 Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten.

### 3.4.8 Bygglov/ anmälan

Ansökan om bygglov, rivningslov och marklov lämnas till Finspångs kommun. Till Finspångs kommun lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras.

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsplaneringsenheten.

### 3.4.9 Tidplan

<b>Planering:</b>	
Samråd detaljplan	Sommar 2025
Granskning av detaljplan	Hösten 2025/Vintern 2026
Antagande av detaljplan	Vår 2026
<b>Genomförande kvartersmark</b>	
Försäljning av kvartersmark	Kan påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft
<b>Genomförande allmän plats</b>	
Utbyggnation och upprustning gata och park	Kan påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Kan komma att ske i etapper

## 3.5 Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd, dispenser och samråd som kan krävas för ett genomförande av detaljplanen är:

- Sanering av mark regleras i miljöbalken och anmälan av avhjälpandeåtgärder (åtgärder för sanering) ska lämnas in till ansvarig myndighet. Finspångs kommun Bygg- och miljöenheten är tillsynsmyndighet för området.
- Andra typer av anmälan enligt miljöbalken, exempelvis anmälan om vattenverksamhet som åtgärderna kräver arbete i vatten eller anmälan för samråd för åtgärder som väsentligt förändrar naturmiljön, till exempel vid avverkning av skyddsvärda träd (12:6-samråd)



## 4 Konsekvenser

### 4.1 Natur

#### 4.1.1 Grönområde

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med konsekvenser för planområdets grönområden efter samrådet. Naturvärdesinventeringen sker parallellt med samrådet.

#### Park

Parken väster om "Tidigare personalbyggnad från 1939" behöver ge plats till nytt äldreboende. Parken öster om byggnaden i anslutning till Läkarvillan bibehålls som utemiljö för det nya äldreboendet och träd med både natur- och kulturvärden säkerställs i detaljplanen (marklov krävs vid fällning).

För att kunna uppföra ett nytt äldreboende i den här storleken på platsen behöver ett antal träd tas ner. Vissa av dem har naturvärden. Eventuella kompensationsåtgärder kommer att redovisas i kommande granskningshandling.

#### 4.1.2 Landskapsbild

##### Äldreboende

Ett nytt äldreboende på platsen för den gamla BVC-byggnaden påverkar stads- och landskapsbilden. Den nya byggnaden avses uppföras i upp till sex våningar i jämförelse med nuvarande byggnad i tre våningar, vilket innebär en stor förändring av byggnadsvolymen.

Solljusanalysen visar på att gällande krav uppfylls för den kringliggande bebyggelsen både inom och i anslutning till planområdet.

Den västra tillfarten till området flyttas närmare enbostadshuset i kvarteren Syslomanen och Sjömannen. Tillfarten kommer i första hand att användas för transporter till och från äldreboende och boende i det före detta sjukhuset, men även för de som vill använda båtrampen. Det kommer att bli förändringar i rörelsemönster och typ av trafik.

##### Kvarteret Syslomanen och delar av kvarteret Sjömannen

Blir granne med det nya äldreboendet. För dessa fastigheter blir det en stor visuell förändring.

Solljusanalysen visar inte på några stora konsekvenser. Bostäderna uppfyller fortfarande krav dagsljus.

Trafiken på vägen mellan bostäderna och det nya äldreboendet kommer att öka.

##### Kvarteret Kemisten

Förändringar i den visuella påverkan av nytt äldreboendet.



Ur ett solljusperspektiv påverkas inte bostäderna av det nya äldreboendet.

#### **Kvarteret Urmakaren och fastigheterna Högby 1:27 och 1:28**

Förändringar i den visuella påverkan av ny bebyggelse på Bönnernviken, med minskad grönska och nya byggnadskroppar.

Ur ett solljusperspektiv påverkas inte bostäderna av det nya äldreboendet.

#### **Kvarteret Metallen (industrierna)**

Den nya bebyggelsen har anpassats till den omgivningspåverkan i form av buller som verksamheterna medför.

### **4.1.3 Kulturmiljö**

För att ge plats åt ett nytt äldreboende behöver en av de tidigare vårdbyggnaderna rivas. Det gäller den byggnad som benämns "Tidigare personalbyggnad från 1939". Byggnaden har på senare tid använts i vårdverksamheten.

Enligt den antikvariska utredningen är det endast de enskilda byggnaderna Läkarvillan och sjukhusbyggnaden från 1920-talet som bedöms utgöra särskilt värdefulla byggnader. Övriga byggnader ingår i byggnadskategorier som ännu är välrepresenterade regionalt och nationellt. Byggnadernas kulturvärden ligger främst i deras förmåga att tillsammans avspegla lasarettsvårdens och Finspångs utveckling under 1900-talet.

Även byggnaden mellan sjukhusbyggnaden från 1920-talet och långvårdsbyggnaden kommer att rivas för att öppna upp byggnadskroppen och skapa en siktlinje mot vattnet.

Eftersom övriga byggnader bibehålls kommer man även fortsättningsvis kunna se lasarettsverksamhetens årsringar i området.

För 1920-talsbyggnaden överskrids riktvärdet för industribuller på den norra sidan. För att följa riktvärdena för zon B enligt Boverkets riktvärden för industribuller behöver lägenheterna utformas som dubbelsidiga och få tillgång till en ljuddämpad sida för vissa rum. Här bedömer kommunen att byggnadens invändiga kulturvärden att gå förlorade om lägenheterna ska utformas enligt Boverkets riktlinjer.

Ytterligare två byggnader får en yttre påverkan för att uppfylla Boverkets riktlinjer för buller. Byggnaderna kommer att förses med loftgångar för att uppfylla kravet på dubbelsidiga lägenheter. Tillbyggnader bör anpassas till byggnadernas karaktär.



## 4.2 Miljö

### 4.2.1 Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

#### **Avgränsningssamråd**

Kommunen har under mars 2025 tillsammans med Länsstyrelsen genomfört ett avgränsningssamråd kring MKB för detaljplanen.

#### **Miljöaspekter**

Inom ramen för MKB kommer följande miljöaspekter att ingå:

- Markmiljö, förorenade områden. Risk för människors hälsa eller miljön. Spridningsrisker.
- Hälsa. Buller med risk för människors hälsa.
- Vattenmiljö. Risk för ytterligare miljöbelastning som följd av exploateringen.
- Naturmiljö. Arter som är hotade och/ eller skyddade riskerar att påverkas. Brott i grönstruktur skulle kunna ha betydelse för spridningsförmågan.
- Kulturmiljö. Risk att kulturvärden går förlorade eller påverkas negativt. Riksintresse kulturmiljö Finspång slott.
- Riskaspekter kopplat till närliggande Sevesoanläggning.

#### **Avgränsning i tid**

Genomförandetid för planen är 10 år från datumet den vinner laga kraft. Konsekvenser bedöms även kunna uppstå en tid efter det. Därför sätts prognosåret till 2045.

#### **Alternativ**

Eftersom syftet med planen är att utveckla det före detta lasarettområdet har inga alternativa lokaliseringar eftersökts.

Alternativa utformningar av området har studerats i syfte att anpassa planen till rådande miljöförhållanden och kommer att redovisas i MKBn.

I nollalternativet antas följande förutsättningar gälla:

- Ställningstagande enligt gällande översiktsplan kvarstår.
- Gällande detaljplaner reglerar markanvändningen.
- Tillståndsgivna verksamheter i industriområdet pågår fortsatt.

#### **Bedömning av planförslagets miljöeffekter**

Aktuell miljökonsekvensbeskrivning har genomförts för att analysera och bedöma effekter på människors hälsa och miljön som kan komma uppstå vid ett genomförande av planförslaget. Sex miljöaspekter har analyserats och bedömts i enlighet med tabellen nedan:



Miljöaspekt	Planförslag
Naturmiljö	<p><i>Små negativa konsekvenser.</i> Naturmiljöer bevaras i stor utsträckning i området och hänsynsbestämmelser är inarbetade för att bevara trädmiljöer. Fyra särskilt skyddsvärda träd behöver dock tas ner för att ge plats åt det nya äldreboendet. Bedömningen är preliminär och kan ändras efter genomförd naturvärdesinventering.</p>
Kulturmiljö	<p><i>Små negativa konsekvenser.</i> Detaljplanen har tagit hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och utpekade karaktärsdrag. Byggnad med särskilt högt kulturvärde skyddas genom bestämmelser i plankartan. En tidigare personalbostad från 1930-talet med kulturhistoriskt värde, rivs, vilket medför att en byggnadsdel som har ett tydligt sammanhang i lasarettsmiljön försvinner.</p> <p>Sjukhuskomplexet med årsringar från 1920-talet och 1950- och 1960-talen bedöms dock fortsatt kunna förmedla berättelsen om ett länslasarett utveckling under 1900-talet.</p>
Vattenkvalitet	<p><i>Små negativa konsekvenser.</i> Recipienterna för planområdet bedöms vara känsliga då de har en hög föroreningsbelastning och svårigheter finns att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer. Planområdet medför en minskning av halterna för flertalet studerade ämnen. Möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna försvåras inte.</p>
Buller	<p><i>Små negativa konsekvenser.</i> Med föreslagna planbestämmelser för utformning av lägenheter bedöms planen i del av området vara lämplig för bostadsbebyggelse.</p>
Förorenade områden	<p><i>Acceptabel risk.</i> Halter över KM har konstaterats inom planområdet, åtgärdsbehov föreligger för att kunna uppnå acceptabel risk för människors hälsa och miljö. Planbestämmelse har införts på plankartan för att sanering ska genomföras.</p> <p>Konsekvensen av saneringsåtgärderna bedöms bli positiv då det innebär en minskad risk för spridning av föroreningar till yt- och grundvatten. Viss spridning av förorening kan dock inte uteslutas. Förutsatt att åtgärderna utförs enligt förutsättningarna ovan uppnås <i>Acceptabel risk.</i></p>
Risk för olyckor	<p><i>Acceptabel individrisk.</i> Planförslaget bedöms uppnå Acceptabel risk avseende risk från Jernbro verksamhet</p>



samt transporter av farligt gods nära planområdet på väg 51. Individrisknivån inom ALARP-området ligger under 100 meter och kvantitativa individriskberäkningar avseende gasolhanteringen på Jernbro visar att planområdet ligger helt inom acceptabel individrisk tack vare det stora avståndet till gasolstationens cisterner och lossningsplats. Planen omhändertar samtliga förslag till åtgärder.

Utifrån en sammanvägning av de analyserade miljöaspekterna bedöms utvecklingen i ett nollalternativ kunna medföra större negativa effekter än föreslagen detaljplan för Bönnernviken. Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och vid nollalternativet väntas i stora drag "Förslag till stadsplan för område väster om Ramstorpsvägen" (D27) fortsatt reglera markanvändningen. Stadsplanen anger att inga bostäder får tillkomma i området, utan området kommer fortsatt att vara planlagt för endast allmänt ändamål (ska ha verksamhet med stat, kommun eller landsting som huvudman) med syfte att utöka byggnadshöjden för Finspångs lasarett. Gällande stadsplan är dock föråldrad och en viss osäkerhet i bedömningen av nollalternativet finns. Planområdet är också utpekad i gällande översiktsplan som förtätningsområde. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men det kan ändå förutsättas att någon annan typ av anmälningspliktig verksamhet likt planförslaget kommer att etableras inom berört planområde även om rådande detaljplan inte antas. Risk för ett sämre nyttjande av planområdets resurser bedöms finnas i ett nollalternativ, exempelvis kan de identifierade naturvärdesobjekten påverkas i högre grad och större andel hårdgjorda ytor tillkomma. Det är också svårt att sja om framtida bullernivåer och föroreningsmängder typ av verksamhet som etableras i ett nollalternativ är okänt i nuläget.

### Uppföljning

Enligt 6 kapitlet 19§ miljöbalken måste alla planer och program som omfattas av kravet på miljöbedömning följas upp. Uppföljningen begränsas till betydande miljöpåverkan – både negativ och positiv. Nedanstående aspekter föreslås följas upp vid genomförandet av detaljplanen:

- I samband med rivning av den f.d. vårdbyggnaden från 1930-talet rekommenderas att en antikvarisk förundersökning med konsekvensbedömning alternativt ett antikvariskt utlåtande tas fram i syfte att klarlägga om den föreslagna åtgärden kan antas uppfylla varsamhetskravet och tillgodose förvanskingsförbudet.
- Vid mer omfattande ändring rekommenderas att kommunen ställer krav på certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärdens medverkan i projektet. Kontrollanten ska upprätta en kontrollplan och efter slutbesiktning inkomma med ett slutintyg som styrker att genomförda åtgärder uppfyller varsamhetskravet och förbud mot förvanskning.



- Slutligt val av dagvattenhantering bör följas upp avseende reningseffekt och fördröjningskapacitet.
- Uppföljning av markföroreningar föreslås ske i samband med saneringsåtgärder och efterföljande kontroll.

#### 4.2.2 Miljöbedömning

En miljöbedömning för detaljplan kallas strategisk miljöbedömning. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen. För att ta reda på om detaljplanen ska genomgå en miljöbedömning har kommunen gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Kommunen har tagit fram ett PM för undersökning om betydande miljöpåverkan för Bönnernviken.

Med hänsyn till kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen bedöms planförslaget kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Avgörande för bedömningen är att en av stadsbyggnadsprojektets utmärkande egenskaper är att området tillförs en högre grad av känslighet genom att människor kommer att bosätta sig där och därmed befinna sig där större delen av dygnet för rekreation och vila. Byggnationen av SÄBO tillför därutöver invånare med särskilt vårdbehov. Vad gäller projektets lokalisering och områdets känslighet är det främst närheten till vattenförekomster med måttlig respektive otillfredsställande ekologisk status på grund av en hög föroreningsnivå som bidrar till bedömningen, i samverkan med möjliga effekters typ och utmärkande egenskaper.

För de möjliga effekternas typ och utmärkande egenskaper finns osäkerheter gällande omfattning och utbredning av markföroreningar som inte kunnat avgränsats fullt ut. Förekomsten av utfyllnader med okänd härkomst och identifierade föroreningar i sjösediment och grundvatten antyder en hög komplexitet i frågeställningarna om hur effekterna ska begränsas på ett effektivt sätt. Tillsammans med känsligheten hos berörda recipienter talar detta för att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Omfattningen av bullerstörningarna i området är klarlagd och anpassningar av byggnationen begränsar effekterna. Med hänsyn till förekommande kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse är dock möjligheterna att åtgärda bullerstörningen för all bostadsbebyggelse inte helt klarlagd. Då planen medför en högre känslighet i området genom fler bostadsmiljöer bedöms osäkerheten avseende möjligheten att klara bullernivåerna medföra att en betydande miljöpåverkan ska antas.

#### 4.2.3 Ställningstagande 4 kap. 33 b § Plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan. Beslut fattas av kommunstyrelsen i samband med beslut om granskning.



#### 4.2.4 Strandskydd

Befintlig bebyggelse byggs om och ny bebyggelse tillkommer till största delen på mark som redan är ianspråktagen för bland annat parkering och vägar.

Allmänheten har tillträde till området genom befintliga gator samt park- och naturområdet. Områdets naturvärden säkerställs både på allmän plats och på kvartersmark.

Strandskydd föreslås upphävas för både kvartersmark och allmän plats.

#### 4.2.5 Dagvatten

Dagvattnet behöver renas innan det släpps ut i recipienten. Enligt dagvattenutredningen föreslås att detta görs med hjälp av växtbäddar, men det finns även andra lösningar.

### 4.3 Miljökvalitetsnormer

#### 4.3.1 Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för luft.

#### 4.3.2 Vatten

Under förutsättning att ett genomförande av detaljplanen hanterar dagvatten och sanering av förorenad mark på ett lämpligt sätt bedöms det möjligt att följa miljökvalitetsnormer för vatten.

### 4.4 Hälsa och säkerhet

#### 4.4.1 Beräkning av omgivningsbuller

Med föreslagna planbestämmelser för utformning av lägenheter och uppförande av bullerskydd bedöms planen vara lämplig för bostadsbebyggelse.

#### 4.4.2 Olyckor

Under förutsättning att nya flerbostadshus inte uppförs närmare än 75 meter från Bergslagsvägen samt att utrymning kan ske i riktning bort från industriområdet bedöms föreslagen exploatering vara lämplig och acceptabel ur ett personriskperspektiv.

### 4.5 Sociala

Området blir tryggare genom att det tillförs bostäder vilket medför att människor kommer att röra sig i området under en större del av dygnet än i dagsläget. Stärkt trygghet kring ny strandpromenad med ny belysning och röjning av buskage.



#### 4.5.1 Barn

Lekplatser kan anordnas på kvartersmark.

Ny gång- och cykelväg på den södra sidan av Lasarettsvägen samt övergångsställen för att säkert kunna tas sig dit.

Strandpromenad och möjligt till broanslutning för att enklare kunna ta sig till badplatser och rekreationsområden.

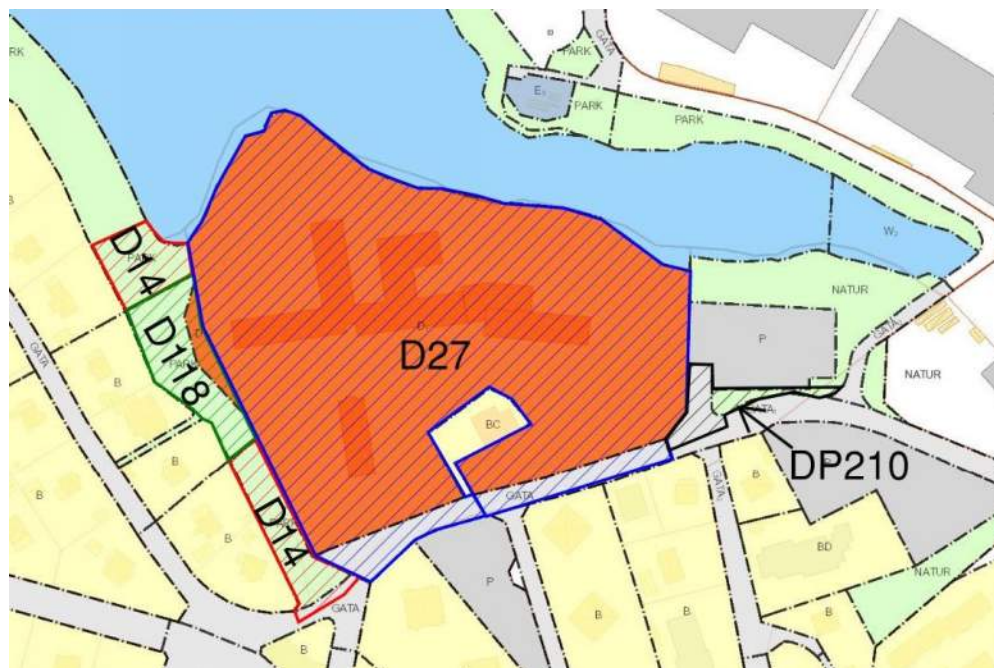
## 5 Planeringsförutsättningar

*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.*

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplan

Planområdet berör flera detaljplaner; D14, D27, D118 samt DP210.



*Gällande detaljplaner för området*

- *D14, Förslag till stadsplan för den centrala staden.* Stadsplanen fick laga kraft 1946. Den nya detaljplanen berör en liten del av D14 som är planlagd som allmän plats park, gata och plantering.
- *D27, Förslag till stadsplan för område väster om Ramstorpsvägen. Jämte ändring av stadsplan för Lasarettområdet.* Stadsplanen fick laga kraft 1949.



Området är planlagt för allmänt ändamål med syfte att utöka byggnadshöjden för Finspångs lasarett.

- *D118, Förslag till ändring av stadsplan för del av Kv Sjömannen mm.* Stadsplanen fick laga kraft 1969. Den västra delen av planområdet berör D118. Området är planlagt som allmän ändamål samt allmän plats park.
- *DP210, Detaljplan för del av Svälthagen 1:1 m fl.* Detaljplanen fick laga kraft 1997. Den östra delen berörs av DP210. Området är planlagt för allmän plats huvudgata och natur samt kvartersmark parkering (P).

Berörda detaljplaner kommer att ersättas av förslag till ny detaljplan i berörda delar.

### 5.1.2 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är ÖP2020 Framtid Finspång, antagen av kommunfullmäktige 2021. Planområdet är utpekade som förtätningsområde (F26). Följande ställningstagande har gjorts för området:

Området utvecklas för bostäder och är lämpligt för en högre bebyggelse. Vid en exploatering ska det säkerställas att allmänheten har fortsatt tillgång till strandområdet. I det fortsatta arbetet måste risker kring Sevesoanläggning, trafikbuller, översvämning i samband med skyfall samt säkerställande av allmänhetens tillgång till strandområdet utredas vidare.

Strandpromenad längs med Bönnernviken ska stärkas. Strandpromenaden kan förstärka kopplingen till Mellangrind, badplatser utmed Bönnern samt rekreationsområdena i Luddalen och på Grosvad.

Huvudstråk för gång- och cykel pekas ut längs Lasarettsvägen och Vallonvägen för att knyta ihop gång- och cykelvägnätet mellan Snippen och Bergslagstorget.

Föreslagen användning av området överensstämmer med översiktsplanen.

### Målbild 2035

2035 har Finspångs kommun växt till 30 000 invånare. Finspångs tätort har expanderat genom att det sjönära läget har tagits tillvara på i centrum. Flera nya natursköna bostadsområden har också vuxit fram runt tätorten, samtidigt som närheten till naturen bevarats. De nya bostadsområdena har bidragit till att göra tätorten rundare i formen och utbyggnaden har lett till bra förutsättningar för att gå eller cykla i vardagsresorna. De nya områdena har byggts upp med hänsyn till de naturvärden som finns runt tätorten och bebyggelsen består både av lägenheter, småhus, hyresrätter och äganderätter. Den största delen av befolkningsökningen har skett i Finspångs tätort. Hit har folk sökt sig för att ta del av fördelarna med en mindre ort – fina rekreationsområden och ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.



Tack vare väl utvecklad IT-infrastruktur och kort restid till flera storstadsregioner väljer allt fler att bosätta sig i Finspångs kommun. Här finns goda förutsättningar för att jobba eller studera del av tiden från hemmet eller andra tillgängliga publika platser i Finspång.

## 5.2 Riksintressen

### 5.2.1 Kulturmiljövård

Den östra delen av planområdet angränsar till riksintresse kulturmiljövård för Finspångs slott.

De äldre delarna av Finspångs tätort ger en samlad bild av en sammansatt bruks- och industrimiljö från 1500-talet med betydelsefulla lämningar från bland annat styckebruksepoken under släkten de Geers ägarskap.



*Planområdet tillsammans med avgränsningen för riksintresse för kulturmiljö Finspångs slott (rosamarkerat område).*

På en ö omfluten av den å som gav vattenkraft åt bruket ligger Finspångs slott. Det nuvarande slottet började byggas i slutet av 1660-talet och är ett av landets största 1600-tals slott med flyglar från 1742. Omkring slottet och utmed Skutbosjön är stora parker anlagda. En mur av slaggsten bildar en tydlig gräns mellan slottet och bruket. Kring ån väster om slottet ligger byggnader från tre sekler, 1700-, 1800- och 1900-tal.

I översiktsplanen görs följande ställningstagande:

Byggnaderna i bruksmiljön har stora kulturhistoriska värden genom dess ålder och autenticitet. Bebyggelsen har även ett högt industrihistoriskt värde och fungerar som minnesmärke över kanontillverkningen och annan tillverkning av järn. Tack vare den



sammanhållna och välbevarade miljön finns även miljöskapande värden. Bruksmiljön har höga samhällshistoriska värden då området ger viktig information om samhällets historia och är en grundsten till utvecklingen för Finspångs centralort.

Riksintresset säkerställs till stor del genom detaljplaner utifrån de bestämmelser för kulturmiljövärden som var gällande när respektive plan beslutades. När det blir aktuellt att ersätta dessa med nya ska riksintressets värden säkerställas i de nya detaljplanerna. Riksintresseområdet ska bevaras, användas och utvecklas utan att påtagligt skada kulturmiljön.

### **Kommunens bedömning**

Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget.

En siktanalys som visar hur den nya bebyggelsen eventuellt påverkar riksintresset kommer att göras innan detaljplanen ställs ut för granskning.

## **5.2.2 Totalförsvar**

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt: Malmens flygflottilj.

Följande ställningstagande har gjorts i översiktsplanen:

Totalförsvarets intressen ska säkerställas vid planläggning och lovgivning genom:

- Samråd med Försvarmakten ska ske när byggnadsverk ska uppföras inom stoppområde för höga objekt och MSA-område.
- Samråd ska ske med Försvarmakten för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. (Sammanhållen bebyggelse definieras utifrån tätortsavgränsningen på Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. De områden som är markerat med gult på kartan utgör sammanhållen bebyggelse avseende på höga objekt.)

### **Kommunens bedömning**

Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och ny bebyggelse kommer inte att överstiga 45 meter.

## **5.4 Miljö kvalitetsnormer**

### **5.4.1 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 Östra Sveriges Luftvårdsförbund som övervakar, analyserar och beskriver luftkvaliteten åt sina medlemmar. Kommuntäckande luftföroreningskartor har tagits fram inom förbundet. Kartläggningen har gjorts med spridningsberäkningar i kombination med mätningar av luftföroreningshalter och avser situationen ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalt år och ger en översiktlig bild av halterna i utomhusluften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO2. Halterna avser 2022 för Östergötlands län. Med stöd av ovanstående underlag bedömer kommunen att inte finns risk för att miljökvalitetsnormen för luft överskrids för något ämne.

#### 5.4.2 Vatten

Planområdet tillhör avrinningsområde Hällestadsån. Närmaste vattenförekomster är sjön Bönnern (SE650983-149768) och Skutbosjön/ Dovern.

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

	Status Bönnern	MKN Bönnern
Ekologisk status	Måttlig status pga - Övergödning - Miljögifter	God ekologisk status 2033
Kemisk status	Uppnår ej god pga - Kvicksilver - Bromerad difenyleter	God kemisk status med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter <sup>1</sup>
	Status Skutbosjön/ Dovern	MKN Skutbosjön/ Dovern
Ekologisk status	Otillfredsställande status pga - Syrefattiga förhållanden - Miljögifter	God ekologisk status 2027
Kemisk status	Uppnår ej god pga - Kvicksilver - Bromerad difenyleter - Antracen - BaP - TBT	God kemisk status med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dessa föroreningar överskrids i samtliga svenska vattendrag enligt Havs- och vattenmyndigheten på grund av atmosfärisk deposition



Analysresultaten (Markmiljöutredning, Ramboll 2022-11-30) för sediment i sjön Bönnern påvisade höga halter (klass 4 av 5) på flertalet metaller på olika djup. Även analysresultaten för ytvatten påvisade halter som överstiger kraven för god status. Det förekommer generellt högre analyserade metallhalter vid Bönnernviken än uppströms vilket indikerar att metallföroreningen härstammar från området eller dess närhet. Om metallhalterna i sediment och ytvatten härrör från Bönnernviken kommer en sanering av området medföra en positiv inverkan på spridningen av förorening från området i samband med att förorenade massor avlägsnas.

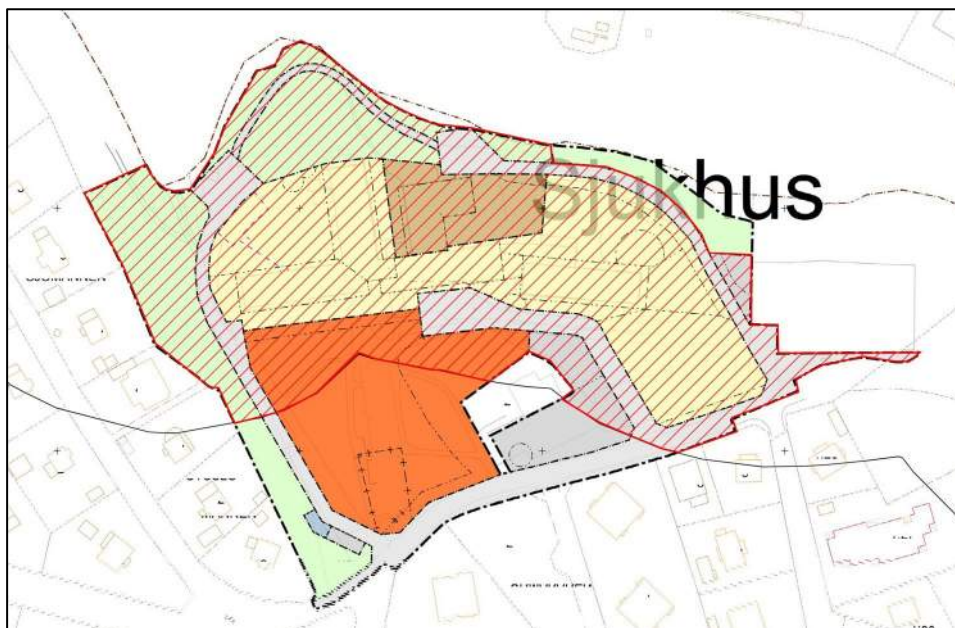
Konsekvenser till följd av höga flöden från recipienterna kan medföra en ökad risk för erosion och skred som kan orsaka utlakning av markföroreningar från planområdet.

Dagvatten från planområdet behöver fördröjas och renas innan det når recipienten.

## 5.5 Miljö

### 5.5.1 Strandskydd

Större delen av planområdet ligger inom strandskyddat område från sjön Bönnern. Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmarken och för allmän plats gata och gc-väg.



*Rött skrafferat område visar på den yta där kommunen avser att upphäva strandskyddet.*

Parallellt med samrådet genomförs en naturvärdesinventering för området. Slutrapporten förväntas vara klar under hösten 2025. Kommunen har gjort en initial naturvärdesbedömning, se vidare under Planeringsförutsättningar/ Natur

**Förenligt med strandskyddets syften**

Kommunen bedömer att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga växt- och djurlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte.

Fri passage är möjlig i park- och naturområdet längs med Bönnern. Området planläggs som allmän plats.

**Särskilda skäl 1**

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmark och allmän platsmark (gata samt gångväg) med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 i miljöbalken. Kommunen anser att intresset av att ta marken i anspråk på det sätt som föreslås i detaljplanen väger tyngre än skyddsintresset.

*Inforuta - 7 kap 18 c § Miljöbalken*

Som särskilda skäl vid prövningen av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Detaljplanen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling och nyttjar befintlig infrastruktur i form av bland annat gator samt vatten- och avloppsledning. Ny bebyggelse placeras längre från vattnet än de befintliga som avses byggas om till lägenheter. Utvecklingen av området är en del i kommunens vision att växa till 30 000 invånare år 2035.

Allmänheten har tillträde till området genom befintliga gator samt park- och naturområdet. Naturvärden (träd) som ligger inom kvartersmark säkerställs med krav på marklov för att ta ner dem.

**Särskilda skäl 2**

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för allmän plats (park) med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 3 i miljöbalken. Parken ligger i anslutning till sjön och för att underlätta framtida utveckling av området föreslås att strandskyddet upphävs.

*Inforuta - 7 kap 18 c § Miljöbalken*

Som särskilda skäl vid prövningen av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

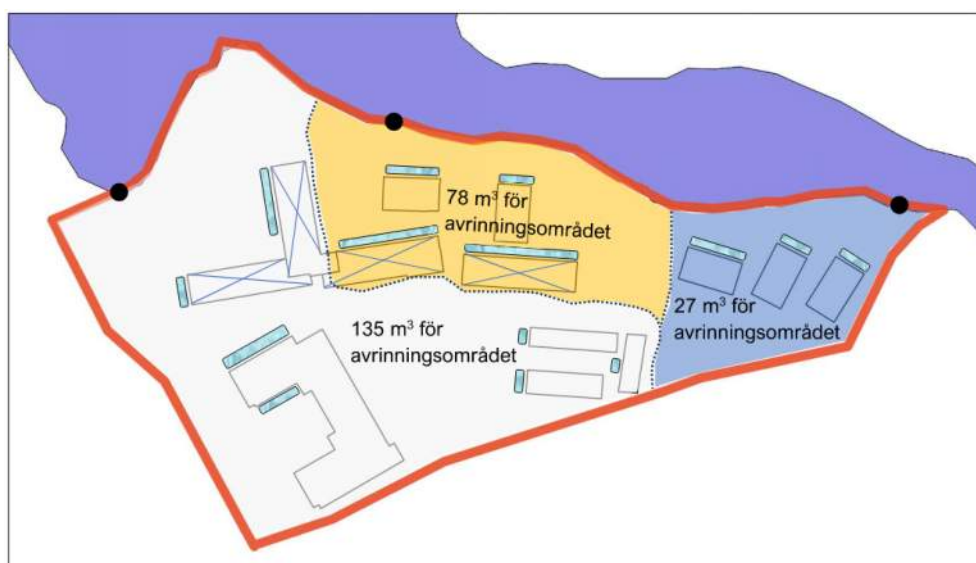
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

Allmänheten har tillträde till området genom befintliga gator samt park- och naturområdet.



### 5.5.2 Dagvatten

Föreslagna åtgärder för dagvatten baseras på att 10 mm fördröjning av dagvatten från Finspångs kommun ska gälla samt reningskrav från EU ska uppnås. Då planområdet är i ett tidigt skede rekommenderas att i takt med fortskridande detaljplanarbetet bör uppdatering av detaljeringsgraden på föreslagna åtgärder ske. Placering av dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar i plan och i höjdlid måste anpassas efter befintliga ledningar och befintliga byggnader. Markytorna inom planen kommer vara anslutna via täta renings- och fördröjningsanläggningar till dagvattennätet på grund av en utbredd föroreningsituation i jorden inom planområdet.



*Föreslagna dagvattenåtgärder för att klara fördröjnings- och reningskrav. Dagvattenanläggningar ska omhänderta dagvatten från tak, parkeringar och gator och placeras i lågpunkter.*

I rapporten har planområdet kontrollerats gällande fördröjningsvolymerna för 10 mm som beräknats till 240 m<sup>3</sup>. Samma volym gäller för att klara reningskravet. Takdagvatten och hårdgjorda ytor föreslås ledas mot täta växtbäddar för att sedan ledas i ledningssystem mot anslutningspunkt.

Möjlighet till genomförande av detaljplanen på ett sätt så att god dagvattenhantering erhålls bedöms som god. Utredningen har i och med dagvattenutredningen gett förutsättningar till att minska konsekvenserna vid översvämning, bevarar en naturlig vattenbalans, minskar mängden föroreningar mot recipient, utjämnar dagvattenflöden och berikar bebyggelsemiljön.

#### Föroreningshalter

I Finspångs kommuns dagvattenhandbok presenteras åtgärdsbehov där planområdet som ingår i avrinningsområde 3 visar att föroreningshalter överstiger riktvärdena för fosfor, koppar och zink och åtgärdsplaneringen är att förbättring av totalmängder efter exploatering ska uppfyllas för ett eller flera av dessa ämnen. Enligt dagvattenutredningens beräkningar förbättras både föroreningsmängd och föroreningshalt för fosfor och zink. Föroreningshalten (koncentrationen) för koppar



ökar från dagens beräknade halt på 20 µg/l till 21 µg/l och anses vara inom felmarginalen.

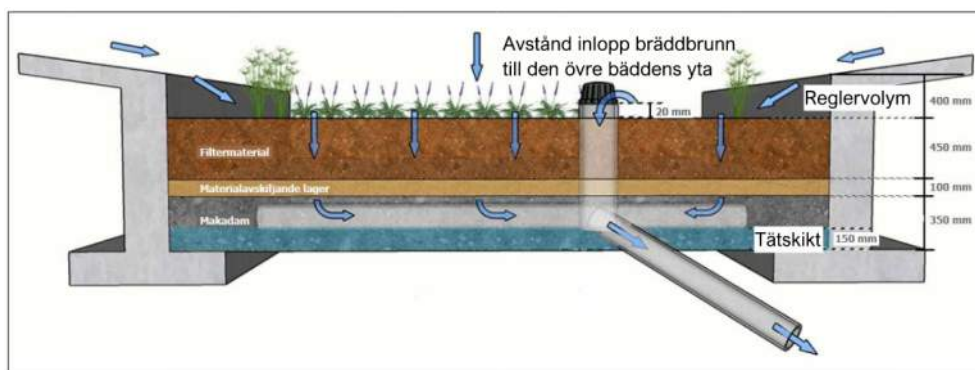
Föroreningsberäkningar gällande föroreningshalter samt miljöproblemen i recipienten inkluderar antracen (ANT), bens(a)pyren (BaP), och tributyltenn föreningar (TBT). Beräkningarna visar på god kvalitet för dessa ämnen och förändrad markanvändning samt föreslagna dagvattenanläggningar medför en minskning av dessa ämnen jämfört med dagsläget och därmed innebär den planerade exploateringen inte någon försämrad möjlighet att nå MKN.

### Skyfall

I samband med utredningen har skyfallshantering (höjdsättning) inom området analyserats. Analysen har grundats på att både befintlig och ny bebyggelse, boende och användare ska skyddas från eventuella åverkan som kan föräntledas av en eventuell skyfallshändelse. I förutsättning att dagvattenhanteringen utförs, höjdsättning sker mot lågpunkter och att inga instängda områden skapas så kan genomförandet av planen anses vara säker mot skyfall och höjda nivåer i recipient då planområdet sluttar mot recipient och vattennivåerna i recipienten är cirka 1–10 meter lägre än planområdet.

### Växtbäddar

Växtbäddar, Figur 16, är planteringsytor som renar dagvatten med hjälp av fördröjning och filtrering. Rening sker främst genom att vattnet infiltreras ner genom underliggande filtermaterial, men även till viss del genom växtupptag. Filtermaterialet (450 mm) bör ha en hög inblandning av sandjord eller annat poröst material för att få en bra infiltrationskapacitet. Genom att sänka ned planteringen (400 mm) skapas en volym för fördröjning av dagvattnet ovanpå filtermaterialet. Lämpliga växter för bäddarna är de som trivs i fuktängar, till exempel starr, olika gräsarter och örter. Även perenner som buskar (ej träd) kan planteras då filterdjupet är tillräckligt för detta.



Sektion för föreslagna växtbäddar (ej skalenlig), StormTac



## 5.6 Hälsa och säkerhet

### 5.6.1 Omgivningsbuller

Kommunen har låtit utföra en trafik- och industribullerutredning för planområdet. Syftet med utredning var utreda hur den nya bebyggelsen påverkas av buller från industriområdet och lokala vägar.

#### Trafikbuller

Bullerutredningen avser beräkningar för trafiksituationen år 2040. På vägarna har de senaste trafikmätningarna på respektive vägdel använts och räknats upp med Trafikverkets EVA-tal för Östergötland till prognosår 2040.

Riktvärden för trafikbuller anges *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2016:216) mer tillägget (SFS 2017:359).

#### Industribuller

I detta skede har inga ljudmätningar eller platsbesök genomförts. WSP har i sin utredning för SAPA utfört immissionsljudmätningar runt om i omgivningen närmast verksamhetsområdet. I mät punkt 3 som ligger inom planområdet (parkeringsplats norr om lasarettets huvudbyggnad) mättes 2020 under nattetid en ekvivalent ljudnivå om 42 dBA och en maximal ljudnivå om 51 dBA. Ljudets karaktär beskrivs som fläktbuller och dunsar.

Eftersom verksamheterna har tillstånd att ge upphov till mer buller invid planområdet än vad som är uppmätt, har beräkningar istället utförts som utgår från verksamheternas bullertillstånd. Arealjudkällor har i beräkningsmodellen placerats över verksamhetsbyggnaderna. Beräkningspunkter har placerats vid de närmsta befintliga bostäderna intill industriområdet. Areakällornas ljudeffektnivåer har därefter ställts in så att respektive verksamhet tangerar sitt bullervillkor vid den mest exponerade beräkningspunkten för respektive verksamhet. Detta förfarings-sätt antas visa ett rimligt värsta fall, som representerar situationen att alla verksamheterna maximalt utnyttjar sina respektive bullervillkor. Beräkningarna förutsätter att ljudspridningen är jämnt fördelad över industribyggnaderna för respektive företag. Ljudkällornas ljudeffektnivåer som beräkningarna baseras på redovisas i tabellen nedan.

Verksamheter	Dagtid L <sub>w</sub> dB(A)	Kvälltid L <sub>w</sub> dB(A)	Nattetid L <sub>w</sub> dB(A)	L <sub>w,max</sub> dB(A)
Gränges Sweden AB	100 – 108,5 <sup>1</sup>	95 - 103,5 <sup>1</sup>	90 - 98,5 <sup>1</sup>	107
SAPA Profiler AB	103	98	93	107
SSAB Emea AB	109	104	99	109

<sup>1</sup> Sex olika industribyggnader med bullerkällor

Det finns en annan industri inom industriområdet som heter Tranfoten vilken står under Finspångs kommuns tillsyn. Enligt kommunens uppgift har företaget inte något regelrätt beslut för verksamheten. Finspångs kommun har kommenterat att det vid tillsyn inte har noterats några höga bullervärden utan att ha genomfört någon mätning. Därför ingår inte ljud från Tranfoten i denna bullerutredning.



Riktvärden för ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad från industribuller anges i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:8).

Zon	$L_{eq,dag}$ dB(A) (06-18)	$L_{eq,kväll}$ dB(A) <sup>2</sup> (18-22)	$L_{eq,natt}$ dB(A) <sup>3</sup> (22-06)
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accep- teras förut satt att tillgång till ljud- dämpad sida finns och att byggnad- erna bulleran- passas.	60	55	55
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accep- teras.	>60	>55	>50
Ljuddämpad sida och uteplats <sup>4</sup>	45	45	40

Alla verksamheter (SAPA Profiler AB, SSAB Emea AB och Gränges Sweden AB) i industriområdet nordost om planområdet skall innehålla följande värden beträffande ekvivalenta och maximal ljudnivåer:

	Ekvivalent dB(A)	Momentan dB(A)
Dagtid, vardagar	55	-
Kvällstid	50	-
Sön och helgdagar	50	-
Nattetid	45	55

Alla tre verksamheter har separata bullertillstånd men ekvivalenta och momentana ljudnivåer är samma. Alla verksamheter får alltså enskilt ge upphov till ljudnivåer

<sup>2</sup> Riktvärden för lördagar, söndagar och helgdagar  $L_{eq,dag+kväll}$  (06-22)

<sup>3</sup> Maximala ljudnivåer ( $L_{F,max} > 55$  dB(A)) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen

<sup>4</sup> Riktvärde är bara för Zon B bostadsbyggnader



högst enligt ovan. Om ljudnivåerna från de olika verksamheterna summeras kan det ge en högre ljudnivå.

### Beräkningar

Beräkningar har utförts med beräkningsprogrammet SoundPLAN (version 9.0) som utnyttjar tredimensionella digitala kartor över området och byggnader. Utbredningsdämpning, markabsorption, skärmning, reflektioner med mera, hanteras i enlighet med gällande beräkningsmodeller.

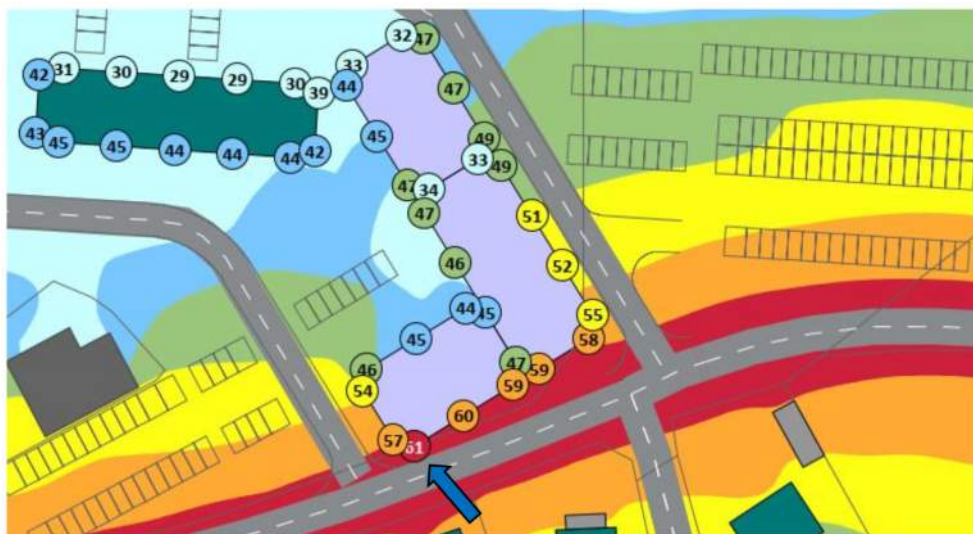
Trafikbullerberäkningarna har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik, rapport 4653, Naturvårdsverket. Ekvivalent- och maximal ljudnivå har beräknats vid fasad för några bostäder. Den maximala ljudnivån är 6:e högsta nattetid för vägtrafik.

För verksamhetsbuller används General Prediction Method 2019 (DAL 32) enligt rekommendation av Naturvårdsverket.

Ljudnivå vid bostadshusen har beräknats för respektive våningsplan och byggnad och inkluderar tre reflektioner. Beräkningarna utgår från högsta möjliga antal våningar för varje byggnad. Ett värde per våningsplan och fasad är framräknat med första våningens beräkningspunkt placerad 2 meter över mark och därefter med 3 meters höjd mellan övriga våningsplan. Ljudnivån som redovisas avser våningsplanet med högst ljudnivå.

### Resultat – buller från trafik

Vid en beräkningspunkt uppgår ekvivalent ljudnivå till 61 dBA, se markering i Figur 4, där överskrids alltså riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Trafikbullerförordningens riktvärden kan dock tillgodoses genom att förlägga en liten lägenhet om högst 35 m<sup>2</sup> i denna placering, eller att ha en genomgående lägenhet här där minst hälften av bostadsrummen är vända mot den norra fasaden, där ljudnivån beräknas vara lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Utdrag från bullerutredningens bilaga 1. Blå pil markerar var överskridande av riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå sker.



Vid övriga beräkningspunkter underskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik.

Det bedöms att det finns goda förutsättningar inom planområdet för att uppfylla riktvärdena för uteplats (högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå), genom att uppföra gemensamma uteplatser på skyddad sida i markplan och/eller balkonger i fasad mot bullerskyddad sida där bullerriktvärdena klaras. Uteplatser kan placeras mot bullerexponerad sida, men behöver då kompletteras med tillgång till en bullerskyddad uteplats som kan vara gemensam eller enskild.

Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar för bostäder inom planområdet att uppfylla förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

### Resultat - buller från industri

För fasader som vetter mot industriområdet överskrids riktvärdena för Zon A. Dessa fasader är markerade med röd linje i kartan nedan. Därav behövs en ljuddämpad sida för dessa byggnader. På flera håll ser det ut bullersynpunkt ut att kunna anordnas en ljuddämpad sida. Vid vissa ställen sker dock överskridanden om 1–2 dB av Boverkets riktvärden för ljuddämpad sida dagtid, där ljudnivån uppgår till 48 dBA dagtid. Fasader med överskridande av riktvärde för ljuddämpad sida är markerade med orange linje i kartan. Kväll och natt beräknas dock att riktvärdena uppfylls fullt ut.



Karta som visar överskridande av riktvärden för zon A med röd linje. Överskridande av riktvärde för ljuddämpad sida markerade med orange linje.

Överskridanden sker endast vid vissa våningsplan som visar att överskridandet av riktvärden för ljuddämpad sida dagtid vid de nya bostadsbyggnaderna endast sker på plan 2.



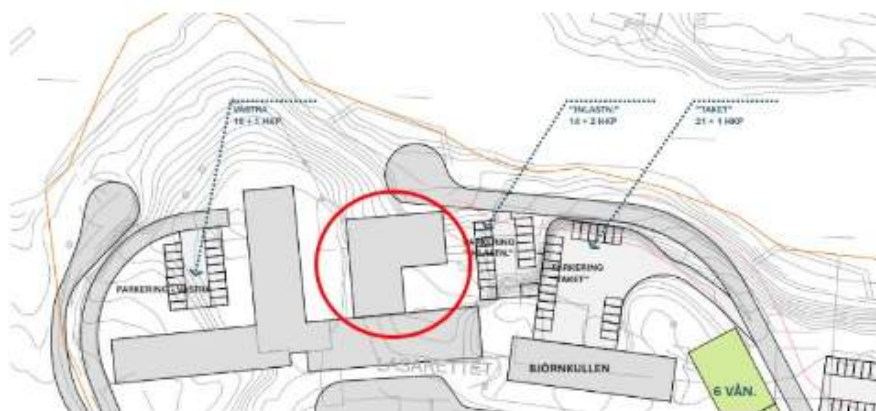
3D-vy med ekvivalent ljudnivå från industrin dagtid vid ny bostadsbebyggelse.

Dessa överskridanden kan antingen hanteras genom att planens störningsbestämmelser görs mer tillåtande än Boverkets riktvärden, och att upp till 47 dBA tillåts dagtid på ljuddämpad sida. En annan framkomlig väg skulle kunna vara att en åtgärd vidtas såsom delvis inglasade balkonger, burspråk eller utstickande balkonger vid de orange-markerade fasaderna, som därigenom borde kunna sänka ljudnivån vid fasad till 45 dBA.

För att bostäderna ska uppnå kraven på zon B ställs krav på lägenhetsutformningen i planen.

Vårdbyggnaden från 1920-talet har höga kulturvärden både in- och utvändigt. Vid en ombyggnation till bostäder väger byggnadens kulturvärden tungt och för att kunna bygga om den till lägenheter behöver de kunna vara ensidiga.

På den utstickande delen av den befintliga sjukhusdelen beräknas överskridande ljudnivåer på alla fasadsidor. Vid denna byggnadsdel bedöms det vara svårt att kunna ha bostäder, då det kan bli mycket utmanande att få till lägenheter med rimliga planlösningar som tillgodoser tillgång till ljuddämpad sida. Byggnaden föreslås få användningen centrum och tillfällig vistelse i detaljplanen.



Situationsplan med utstickande fasaddel inringad i rött.

Vid äldreboendet beräknas ljudnivåer som är inom Boverkets riktvärden för Zon A.



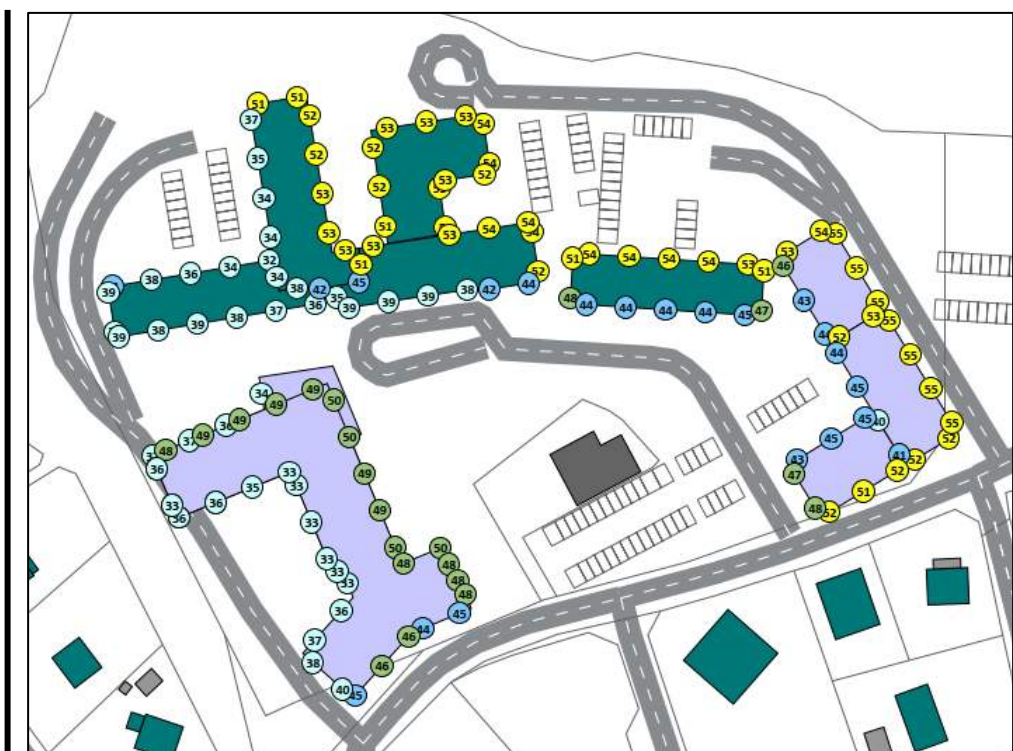
*Industribuller ekvivalentnivåer dagtid för äldreboendet.*

Det bedöms att det finns goda förutsättningar inom planområdet för att uppfylla riktvärdena för uteplats (högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dag- och kvällstid samt 40 dBA nattetid) genom att uppföra gemensamma uteplatser på skyddad sida i markplan och/eller balkonger i fasad mot bullerskyddad sida där bullerriktvärdena klaras. Uteplatser kan placeras mot bullerexponerad sida, men behöver då kompletteras med tillgång till en bullerskyddad uteplats som kan vara gemensam eller enskild.

#### **Kompletterande information kring industribuller**

Efter den senaste bullerutredningen har fortsatta diskussioner förts med bullerkonsulten. Det har visat sig att buller från industrin reflekteras av SÄBO-byggnaden och påverkar ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan. Problemet är att äldreboendets fasader i princip är parallella med den nya bostadsbyggnaden i öster.

Kommunen har därför låtit konsulten göra en ny bullerberäkning med det planerade äldreboendet. Resultatet är att beräknade ljudnivåer ligger inom riktvärdena för ljuddämpad sida vid de planerade bostadsbyggnaderna. Riktvärdena klaras även för äldreboendet.



*Bullerberäkning utifrån ny utformning av äldreboendet.*

Konsulten kommer att leverera en justerad bullerutredning, men den hinner inte levereras tills detaljplanen ställs ut för samråd. Resultatet från bullerutredningen kommer att arbetas in i granskningshandlingarna.

### **INFORUTA**

*Var bör de angivna ljudnivåerna klaras?*

De angivna ljudnivåerna bör alltid klaras utomhus vid bostadsfasaden. I zon A eller vid en ljuddämpad sida i zon B bör ljudnivåerna också klaras vid en privat eller gemensam uteplats (cirka 1,5 m över mark eller balkonggolv). I situationer där det inte är tekniskt möjligt att klara de angivna ljudnivåerna utmed samtliga våningsplan vid fasaden på en ljuddämpad sida, kan högre värden behöva accepteras för dessa. Detta gäller inte vid balkonger i de fall en bullerutredning har pekat ut dessa som de ljuddämpade uteplatserna. Angivna ljudnivåer bör alltid klaras vid en uteplats.”

### **5.6.2 Risk för olyckor**

En bit söder om detaljplanen löper väg 51 som är utgör en primär led för farligt gods. Då avståndet till detaljplanen understiger Länsstyrelsernas riktlinjer ska även risker kopplade till transport av farligt gods undersökas inom ramen för denna riskutredning.

Genomförd riskutredning visar på följande slutsatser:



Den kvalitativa riskanalysen av farligt gods på väg 51 visar att det främst är utsläpp av brandfarlig gas som bidrar till risknivåerna inom området. Enligt tidigare riskutredningen för väg 51 är individrisknivån inom ALARP-området på uppemot 100 meter. Detta torde dock vara väsentligt lägre för aktuellt planområde av två anledningar:

- Kartläggning visar att gasoltransporter till Jernbros verksamhet med största sannolikhet inte passerar aktuell delsträcka på väg 51 förbi planområdet. När Trafikverkets projekt Förbifart Finspång står klart kommer en stor del av farligt gods-transporterna försvinna från Bergslagsvägen, vilket reducerar planområdets risknivå avseende farligt gods-transporter avsevärt. Enligt nuvarande tidplan beräknas Förbifart Finspång vara klar i början av 2030-talet.

Kvantitativa individriskberäkningar avseende gasolhanteringen på Jernbro visar att planområdet ligger helt inom acceptabel individrisk tack vare det stora avståndet till gasolstationens cisterner och lossningsplats.

Samhällsrisikberäkningarna för tredje person avseende gasolhanteringen på Jernbro visar att planområdets bebyggelse har ett mycket litet bidrag till att höja samhällsrisiknivån kring Jernbro. Samhällsrisiknivån har bedömts acceptabel för en bebyggelse av uppemot 500 lägenheter inom planområdet.

En etablering inom planområdet har väsentligt lägre samhällsrisiknivå än bostadsområdena öster respektive väster om Jernbro.

Även om risknivåerna har bedömts acceptabla avseende både gasolhanteringen på Jernbro och transporter av farligt gods på väg 51 rekommenderas ändå följande kostnadseffektiva säkerhetshöjande åtgärder införas:

- Nya flerbostadshus uppförs inte närmare än 75 meter ifrån väg 51. Detta baseras på Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer (Länsstyrelsen Stockholm, 2016). På kortare avstånd kan övrig bebyggelse vara accepterad, så som kontorsverksamhet som rekommenderas på ett minsta avstånd om 40 meter ifrån väg 51. Även parkeringshus är accepterat på ett minsta avstånd om 40 meter från vägen medan det i princip inte finns någon begränsning på vilka avstånd ytparkering kan uppföras.
- Utrymning ska kunna ske i riktning bort från industriområdet. Alltså bör minst en utrymningsväg och/eller entré till bostadshusen riktas åt väst, sydväst eller syd.

Om rekommenderad markanvändning och förslag till planbestämmelser tas i beaktande i detaljplanen bedöms föreslagen exploatering vara lämplig och acceptabel ur ett personriskperspektiv.

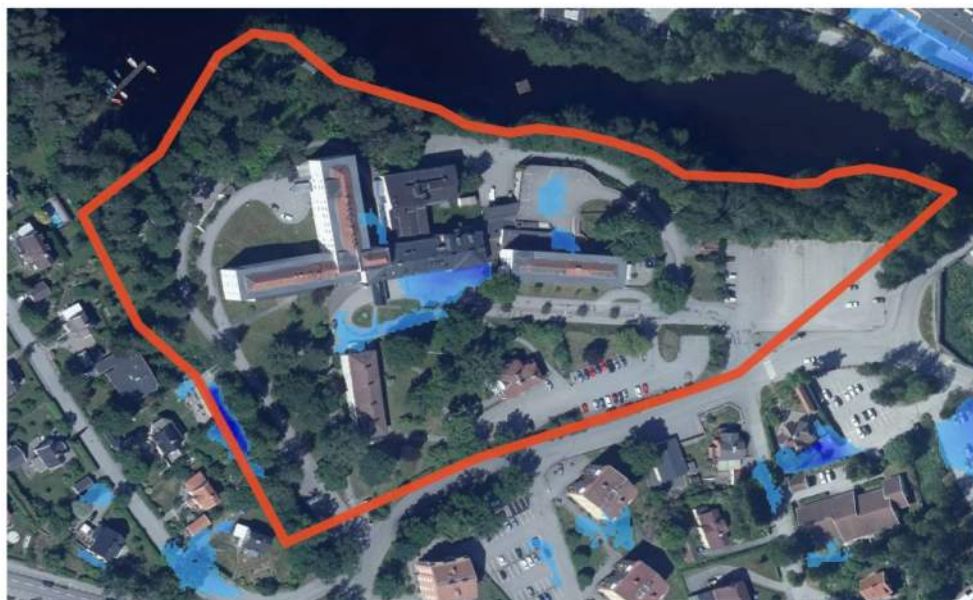
### 5.6.3 Risk för översvämning

I samband med dagvattenutredningen har även skyfallshanteringen (höjdsättning) inom området analyserats. Analysen har grundats på att både befintlig och ny bebyggelse, boende och användare ska skyddas från eventuell påverkan som kan föranledas av en eventuell skyfallshändelse. Under förutsättning att dagvattenhanteringen utförs enligt förslag, att höjdsättning sker mot lågpunkter och att inga instängda områden skapas så kan genomförandet av planen anses vara



säker mot skyfall och höjda nivåer i recipient (sjön Bönnern) så planområdet sluttar mot recipient och vattennivåerna i recipienten är ca 1-10 meter lägre än planområdet.

Ett skyfallsscenario som motsvarar ett klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid (68 mm regn) har analyserats med Scalgo gällande rinnvägar, lågpunkter och stående vatten. Karteringen framgår av nedanstående karta där 100-årsregnet visas. Kartan illustrerar en ansamling av vatten på södra sidan av en av huskropparna (rinnriktning mot norr) samt på den norra parkeringen. Lågpunkten på södra sidan av huskroppen beror på att rinnriktningen och rinnvägen inte överensstämmer i Scalgo. Lågpunkten på den norra parkeringen ligger mitt i asfaltsytan och har förmodligen projekterats som lågpunkt för att inte skada intilliggande byggnader och är korrekt utförd ur ett dagvattenperspektiv.

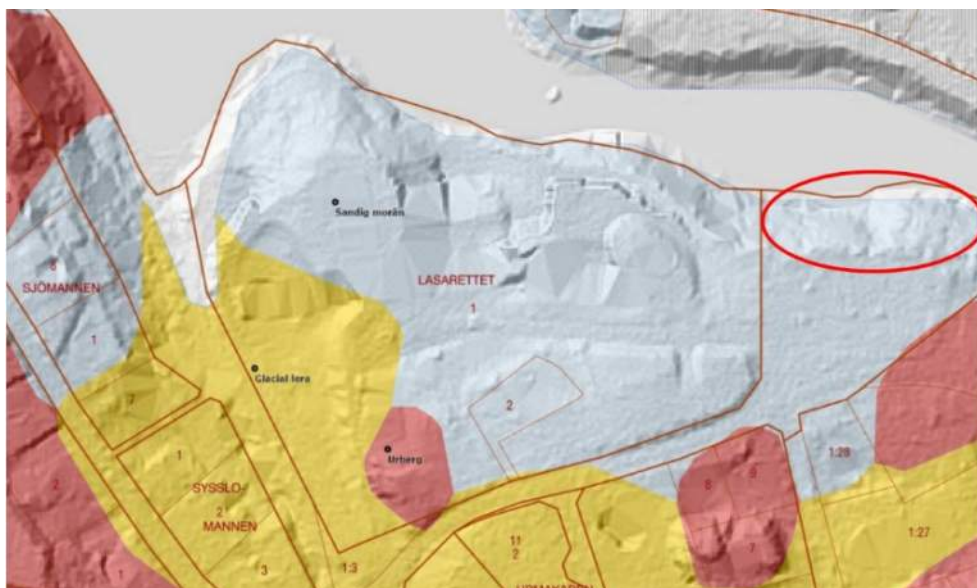


Området med lågpunkter vid skyfall (68 mm). Figuren visar endast ytlig avrinning utan effekt av avrinning i ledningar med befintliga marknivåer, SCALGO

#### 5.6.4 Risk för erosion

Nordöstra delen av området har branta partier i slänter mot sjön Bönnern. Jorden på denna yta kan vara erosionsbenägen och stabiliteten riskeras därför att förvärras med tiden. Åtgärder i form av att flacka ut branten samt erosionskydd blir nödvändiga för att säkra stabiliteten över tid.

Se även rubriken Geoteknik.



Jordartskarta från SGU samt område med erosionsrisk inringat.

#### **Kommunens bedömning**

Erosionsproblemen i slänten kommer att åtgärdas i samband med exploateringen av området.

#### **5.6.5 Förorenade områden**

De miljötekniska markundersökningarna visar på att området är utfyllt och att jordproverna uppvisar höga halter av metaller, zink och koppar motsvarande farligt avfall i jord på vissa delar av området. Halter över känslig markanvändning (KM) påvisas både i jord och grundvatten över hela området och i olika djupnivåer.

Området är uppfyllt med flera meter av historiskt avfall. Det finns ingen kännedom om var massorna kommer ifrån, men inslag av slagg tyder på en industriell bakgrund. Resultaten visar även att det är stor variation på fyllnadsmassorna, det som verkar vara liknande material kan ha både hög och låg halt.

#### **Riskbedömning (Structor Miljö Öst 2025-03)**

Markområdet förutsätts framåt vara bostadsmark. Till grund för riskbedömningen föreligger analysresultat från marken samt grundvatten inom området. Då föroreningar påträffats framför allt som metaller kommer riskbedömningen fokusera på att jämföra metallföroreningarna och dess påverkan på människors hälsa och miljö. Då medelhalten för kadmium, koppar, kvicksilver, bly och zink har en medelhalt för samtliga analysresultat inom området som överskrider riktvärden, kommer riskbedömningen för jord i Bönnernviken att fokusera på dessa fem ämnen.

För området bedöms det inte lämpligt att ta fram platsspecifika riktvärden i och med att området planeras utgöra bostadsområde och ett högt skydd bör tas i beaktande. Representativa halter för jord kommer att jämföras med KM-halter framtagna av Naturvårdsverket.







Karta över områdesindelning i sex egenskapsområden.

#### 1. Strandkant

I området finns punkten R2201 som är en så kallad "hot-spot". Punkten är unik för Bönnernviken och kräver en separat saneringsåtgärd i form av bortgrävning och efterföljande miljökontroll för att säkerställa att föroreningen avgränsats.

Egenskapsområdet (utan hot-spot) har en representativ medelhalt där kadmium, kvicksilver och bly överstiger KM-nivåer. Området bedöms ha ett åtgärdsbehov för den översta halvmetern. Dessutom bör även material under anlagd trappa från parkområdet upp till baksidan av lasarettbyggnaden avlägsnas.

Vid en åtgärd skulle den översta halvmetern kunna genomgå en förtätad provtagning eller massklassning för att minimera de avfallsmängder som behöver tas bort. Vid en provtagning behöver även PFAS-ämnen analyseras. Åtgärder kan ske i samband med exploatering. Vid en förtätad provtagning och förtydligande av detaljplanen kan platsspecifika riktvärden för parkmark tas fram.

#### 2. Deponislänt

Inom egenskapsområdet är det framför allt slänten ner mot sjön Bönnern som har undersökts. Där har det vid samtliga undersökningar påträffats föroreningar i stor utbredning. Samtliga punkter har halter över KM av någon förorening. Representativa halter för området överskrider för kadmium- och blyhalter över KM och för koppar och zink överskrider MKM-halter (mindre känslig markanvändning).

Området bedöms ha ett åtgärdsbehov. Prover som är analyserade är framför allt uttagna i släntområdet vilket gör att föroreningen inte är avgränsad under



parkeringsytan. Avgränsningen kan göras med hjälp av miljökontroll i samband med urgrävning av massor.

3. Baksida lasarett

I området finns en risk avseende kvicksilver och bly, då dessa ämnen överskrider KM-nivåer med framtaget representativt värde för området.

Genom att ta bort punkten 22R07 från beräkningen visar det sig att representativa halter för området inte överskrider KM-nivåer. Punkten är avvikande dels utifrån fältintryck då området inte är tydligt uppfyllt som övriga punkter. Dessutom ligger området mellan hus där det varit svårt att provta på grund av ledningar.

Egenskapsområdet bedöms ha ett utredningsbehov runt punkt 22R07 och för övriga utfyllda områden bedöms en friklassning kunna genomföras.

4. Östra framsidan

De representativa halterna för området visar på att det finns ett åtgärdsbehov för den översta halvmetern. Halterna överskrider aktuellt riktvärde för kadmium och zink avseende KM och koppar avseende MKM. Åtgärdsbehovet för översta halvmetern är avgränsat inom grönområdet.

5. Framsida lasarett

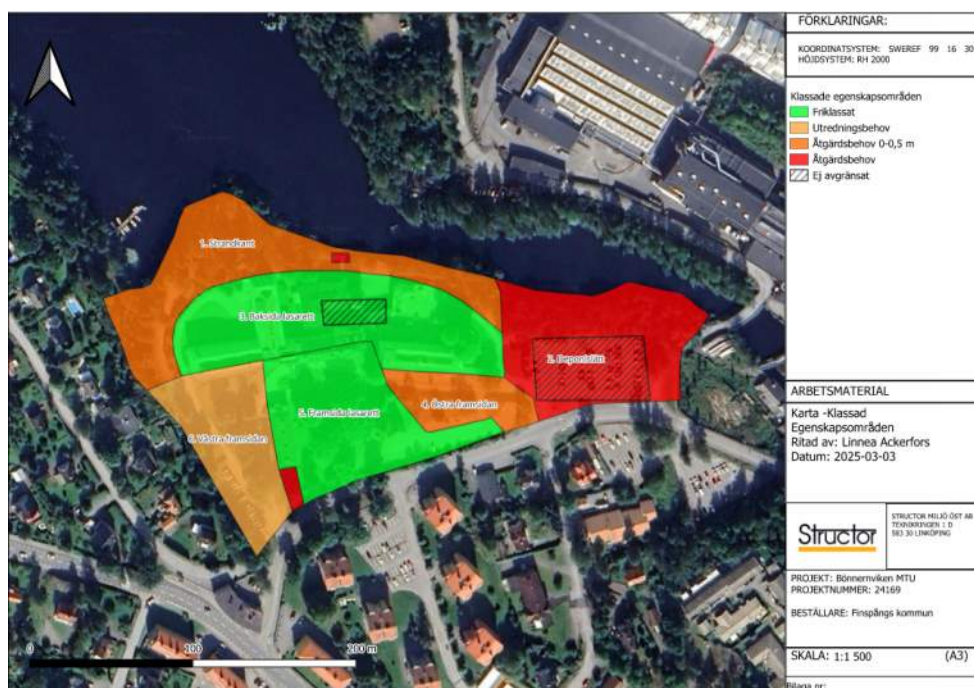
Samtliga representativa halter för området understiger riktvärden för KM. Området har inget åtgärdsbehov.

6. Västra framsidan

För hela området ligger samtliga representativa halter över KM eller MKM. Området har ett åtgärdsbehov.

I området söder om byggnaden har påträffats avfallsmassor (porslin, glas, tegel, kablar med mera) i hela jordprofilen ner till ett djup på 2,0 meter under marken. I detta område har även samtliga analyserade halter (kadmium, koppar, kvicksilver, zink och bly) påträffats över KM eller MKM. I denna del bedöms finnas en risk för aktuella skyddsobjekt och ett åtgärdsbehov till ett djup av 2 meter under markytan finns. Området bör åtgärdas genom schaktning och kontrolleras med efterföljande miljökontroll.

Även grönytan väster om byggnad har ett åtgärdsbehov då representativa halter för området visar på nivåer över KM. Området behöver avgränsas mer i både yt- och djupled. Idag finns inga representativa halter som kan tas fram och bekräfta detta i riskbedömningen, men föroreningar har påträffats på djupet och inte mot lasarettbyggnaden. För området föreslås en förtätad provtagning innan omfattningen av ett åtgärdsbehov kan anges.



Karta som redovisar åtgärdsbehov för respektive egenskapsområde.

### Kommunens bedömning

Sanering av mark regleras i miljöbalken och anmälan av avhjälpandeåtgärder (åtgärder för rening) ska lämnas in till ansvarig myndighet. Finspångs kommun, bygg- och miljöenheten är tillsynsmyndighet för området. Myndigheten är välinformerad inför kommande sanering av planområdet. Sanering av respektive fastighet ska vara genomförd innan byggnation påbörjas på den aktuella fastigheten.

För de områden som behöver saneras för att bli lämpliga för aktuell markanvändning har planbestämmelse om detta införts på plankartan.

#### *Egenskapsområde 1 Strandkant*

Området omfattar allmän platsmark GATA och PARK/ NATUR och kommer att även fortsättningsvis ägas av kommunen. Kommunen bedömer att områdets markföroreningar är tillräckligt utredda för att kunna genomföra detaljplanen. Kompletterande utredning kring platsspecifika riktvärden kommer att genomföras för området.

Vid en sanering av markföroreningar behöver hänsyn tas till områdets naturvärden.

#### *Egenskapsområde 2 Deponislänt*

Området omfattar allmän plats NATUR och kvartersmark Parkering (utan byggrätt). Större delen av området utgår ur planförslaget. Gällande detaljplanen reglerar redan parkering och natur.

#### *Egenskapsområde 3 Baksida lasarett*

Området omfattar kvartersmark för bostad och centrumändamål (och ev tillfällig vistelse). Punkten 22R07 ligger inom kvartersmark för centrumändamål.



Kommunen föreslår att området kring punkten samt asfaltsytan ska saneras innan startbesked beviljas. Planbestämmelse införs på plankartan.

#### *Egenskapsområde 4 Östra framsidan*

Området omfattar till största delen kvartersmark för bostad. Kommunen föreslår att området kring punkten samt asfaltsytan ska saneras innan startbesked beviljas. Planbestämmelse införs på plankartan.

#### *Egenskapsområde 6 Västra framsidan*

Området omfattar kvartersmark för äldreboendet och allmän platsmark GATA och PARK.

Delområdet söder om byggnaden bedöms tillräckligt utrett avseende markföroreningar. Kommunen föreslår att området kring punkten samt asfaltsytan ska saneras innan startbesked beviljas. Planbestämmelse införs på plankartan.

Delområdet väster om byggnaden kommer att utredas vidare för att föreslå åtgärder och säkerställa dessa i plankartan.

### **Kompletterande utredningar**

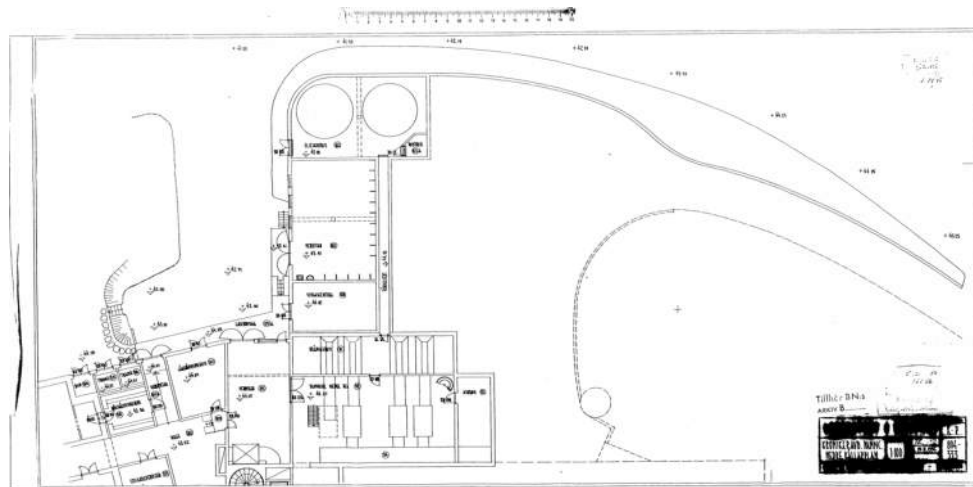
Kommunen har beställt en kompletterande utredning kring de markföroreningar som inte anses tillräckligt utredda för att kunna föreslå åtgärder. Utredningen ska slutredovisas 30 juni och kommer därför ske parallellt med samrådet kring detaljplanen.

### **5.6.6 Föroreningar i byggnader**

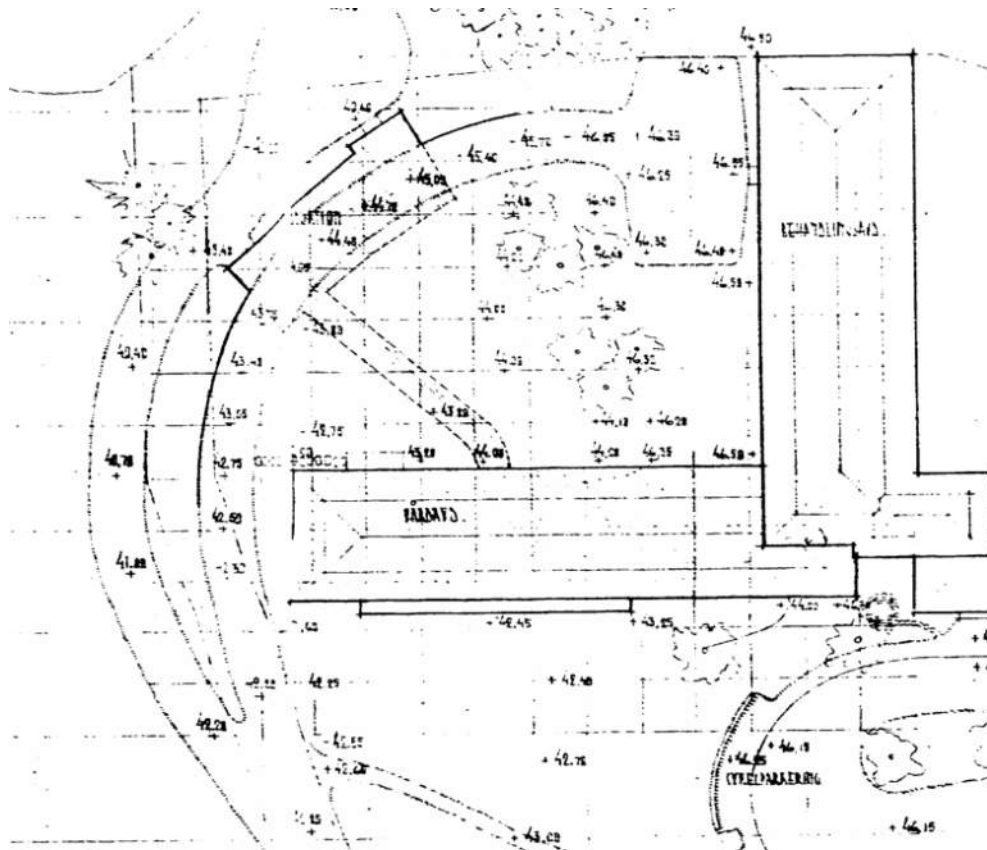
Ramboll Sweden AB har genomfört en översiktlig material- och miljöinventering av Finspångs lasarett. (*Översiktlig miljöinventering*. Ramboll 2022). Lokalerna är uppförda år 1880 och har därefter fått tillbyggnationer och genomgått renoveringar av ytskikt och installationer. Lokalerna har använts som sjukhus, vårdcentral, kontor, matsal och förråd mm. Verksamheten har orsakat synliga föroreningar i form av oljespill på golvet i pannrummet, kvicksilver i avlopp etc. I övrigt finns inga synliga föroreningar i lokalerna.

De byggnader som ska byggas om alternativt rivas kräver en fördjupad inventering för att uppfylla kraven på rivning enligt PBL. Vid inventeringen har flertalet olika typer av föroreningar påvisats såsom asbest i VVS-isolering, svartlim, plastmattor, eternitskivor, kakel/fix/fog och branddörrar etc. Fogmassor i fasaden med klorparaffiner och portar med isolering med CFC hittades också. Ytterligare material med innehåll av asbest, PCB, klorparaffiner, metaller eller andra föroreningar kan förekomma inbyggt i konstruktionen vilka ej kunnat identifieras och kalkyleras avseende placering och mängd. Vid renovering/ rivning i lokalerna bör därför selektiv rivning, men verifiering av nya ej tidigare provtagna material, utföras.

Ramboll rekommenderar att en komplett fördjupad miljöinventering utförs inför en ombyggnation och att miljökontroll utförs vid ombyggnation/ rivning för att säkerställa att material omhändertas på rätt sätt och eventuella nya material provtas för verifiering av förekomst av farliga ämnen såsom exempelvis asbest och PCB.



Ritning Nedre källarplan med oljetankar mm (Ritning i mapp 1956-09-05 §260)



Kulvert till bårhuset (Ritning Situationsplan i mapp 1958-02-04 § 99)



### 5.6.7 Ljus- och skuggförhållanden

En solljusanalys har gjorts för nytt äldreboende i fyra, fem respektive sex våningar. Analyserna undersöker antalet timmar med direkt solljus på fasaderna i området kring det planerade äldreboendet en solig dag.

Solljus är en viktig stadsbyggnadskvalité både för boende och besökare i området. Boverkets byggregler (BBR, avsnitt 6:323 Solljus.) ställer krav på direkt solljus både för vistelseytor utomhus och i minst ett av vistelserummen i bostaden. Gränsvärden för vad som kan anses vara tillräckligt solljus anges inte. Skriften Solklart (Boverket 1991) ger viss vägledning, men bygger på äldre lagstiftning med högre krav än dagens Plan och Bygglag. Denna rekommenderar 5 timmars solljus. Dessa värden kan användas som referens även om de alltså inte utgör ett formellt krav enligt BBR. I praktiken kan värdena vara svåra att uppnå i alla delar av en tät bebyggelsestruktur, och avsteg kan komma att krävas i vissa lägen. Rekommendationerna kan då fungera som riktvärden och underlag för en samlad bedömning där solljustillgången vägs mot andra värden.

#### Metod

Det fungerar som en traditionell skuggstudie där man tar en bild varje timme och lägger alla skuggningar på varandra. Analysen redovisas genom att all markyta färgläggs i en färgskala som speglar antal soltimmar. Det som påverkar resultatet är alltså omkringliggande byggnadsdelar och, i vissa fall, även terrängen. Moln räknas inte in i den här studien.

#### Tolkning

Analyserna ger en indikation för hur bra förutsättningar projektet har för att skapa solbelysta vistelserum i lägenheterna.

I rapporten redovisas situationen vid vårdagjämningen på fasader och marken.

Färgskalan anger hur många timmar direkt solstrålning en yta får på en solig dag. Den mörkaste kategorien innebär ingen sol alls (0 timmar), medan näst mörkaste kategorien innefattar 0-1 och därmed mellan 1 - 60 min. Ljusare färg innefattar mer sol, men färgskalan anpassas rörligt, där maxvärdet för den ljusaste färgen varierar.



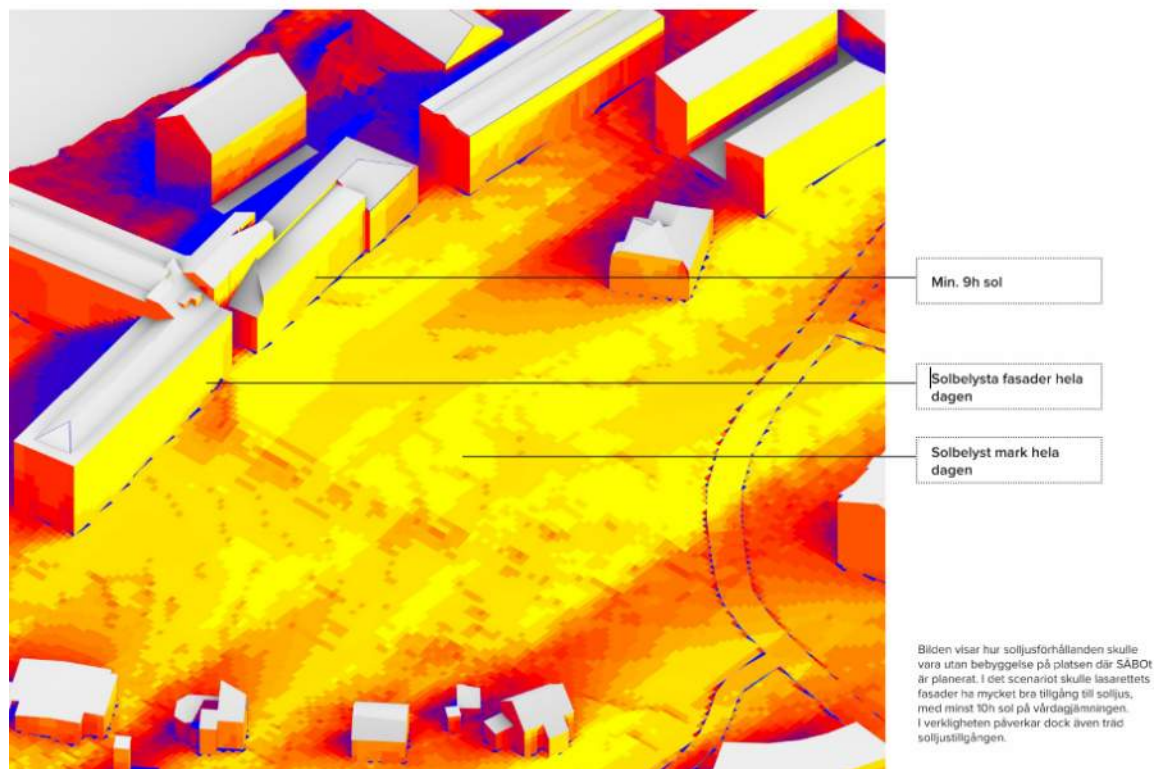
#### Soltimmar

#### Nollalternativ – Utan äldreboende

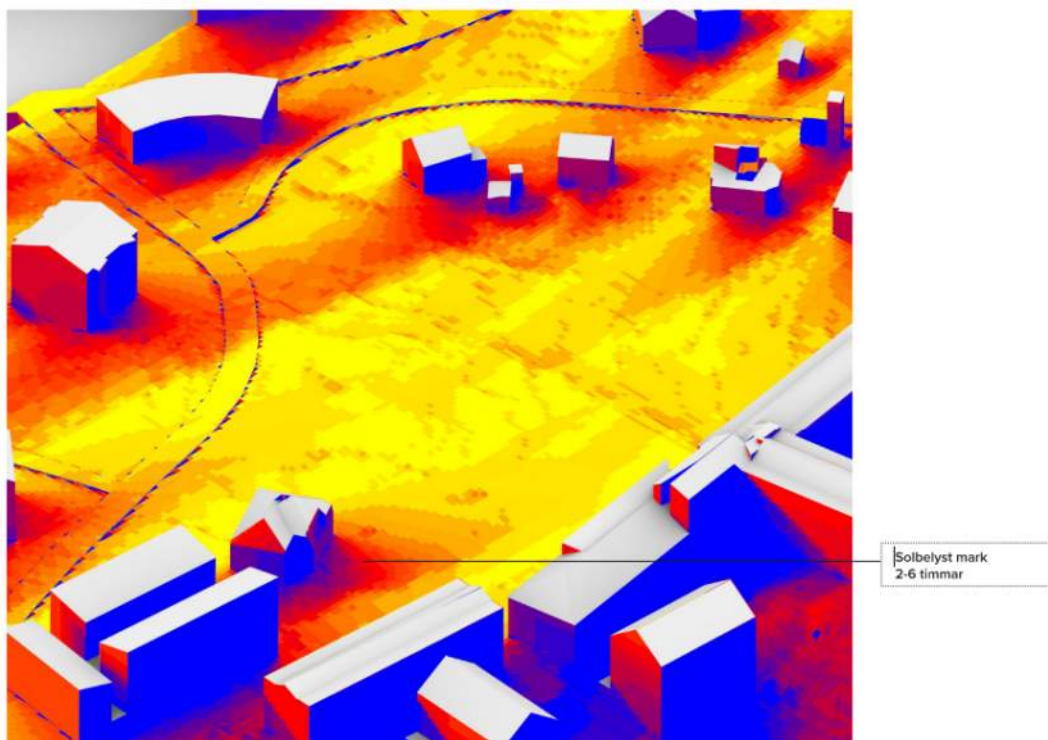
Bilden visar hur solljusförhållanden skulle vara utan bebyggelse på platsen där äldreboendet är planerat. I det scenariot skulle lasarettets fasader ha mycket bra



tillgång till solljus, med minst 10h sol på vårdagjämningen. I verkligheten påverkar dock även träd solljustillgången.



Vy från sydväst, vårdagjämning



*Vy från nordost, vårdagjämning*

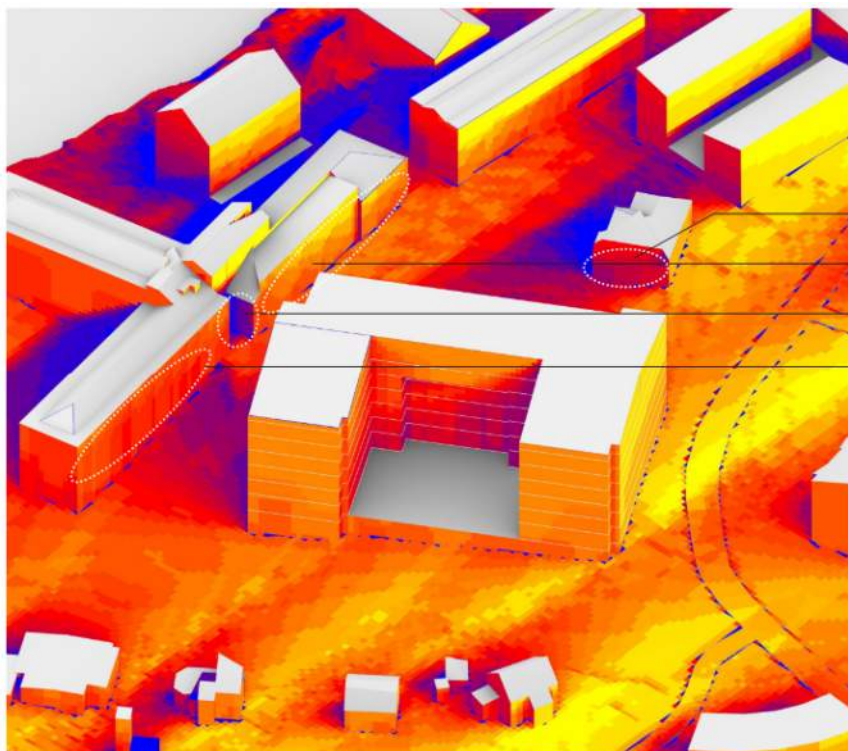
### **Äldreboende i 6 våningar**

Bilden visar solljusförhållanden med en äldreboende-typvolym på 6 våningar.

I jämförelse med volymen på 5 våningar är påverkan ännu marginellt sämre. Värdena på lasarets fasader ligger fortfarande på min. 5h sol, med undantag av en mörk gavel.

Markytorna, särskilt öster om, får i stora delar bara 2-4 timmar sol.

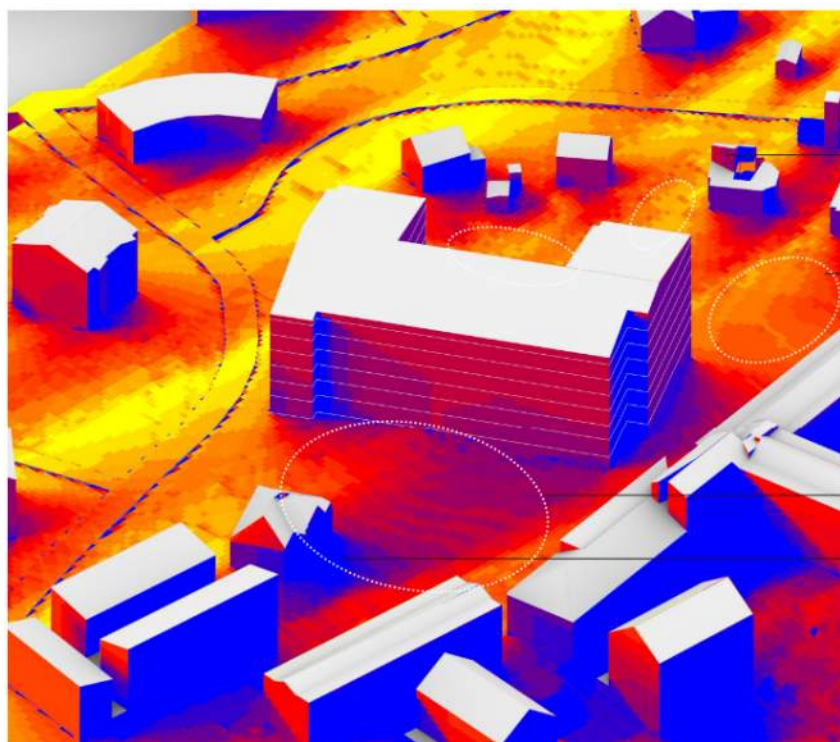
Påverkan på byggnaden öster om och på dess angränsande markytor blir tydligare med denna volym. Delar av fasaden har då bara 2-3 timmar sol, jämfört med 4-5 utan bebyggelse och angränsande mark blir mycket skuggat.



- Påverkan på denna byggnad börjar bli tydligare med ett SÄBO i 6 våningar
- Min 6h sol
- Mörkt hörn
- Ca. 5-7h sol

Bilden visar soljustförhållanden med en SÄBO-typvolym på 6 våningar.  
I jämförelse med volymen på 5 våningar är påverkan ännu marginellt sämre. Värdena på lasarets fasader ligger fortfarande på min. 5h sol, med undantag av en mörk gavel.  
Markytorna, särskilt öster om, får i stora delar bara 2-4 timmar sol.  
Påverkan på byggnaden öster om och på dess angränsande marktyor blir tydligare med denna volym. Delar av fasaden har då bara 2-3 timmar sol, jämfört med 4-5 utan bebyggelse och angränsande mark blir mycket skuggat.

SÄBO 6 våningar. Vy från sydväst, vårdagjämning



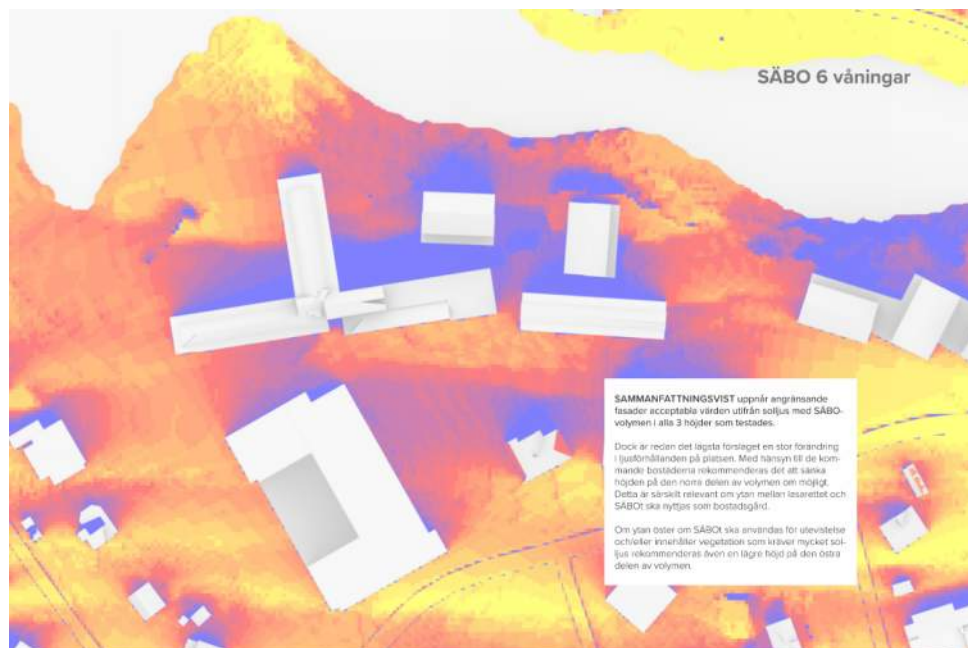
- Mindre påverkan på fasad, ca. 2h mindre sol
- Mindre påverkan på mark, ca. 3h mindre sol på stora ytor
- Större påverkan på markytan ca. 7h mindre sol
- Mörka ytor invid fasad

SÄBO 6 våningar. Vy från nordost, vårdagjämning



### Slutsatser

Sammanfattningsvis uppnår angränsande fasader acceptabla värden utifrån solljus med äldreboende-volymen i alla tre höjder som testades.



Dock är redan det lägsta förslaget en stor förändring i ljusförhållanden på platsen. Med hänsyn till de kommande bostäderna rekommenderas det att sänka höjden på den norra delen av volymen om möjligt.

Detta är särskilt relevant om ytan mellan lasarettet och äldreboendet ska nyttjas som bostadsgård.

Om ytan öster om äldreboendet ska användas för utevistelse och /eller innehåller vegetation som kräver mycket solljus rekommenderas även en lägre höjd på den östra delen av volymen.

### 5.6.8 Radon

All byggnation ska uppföras radonsäkert.

## 5.7 Geotekniska förhållanden

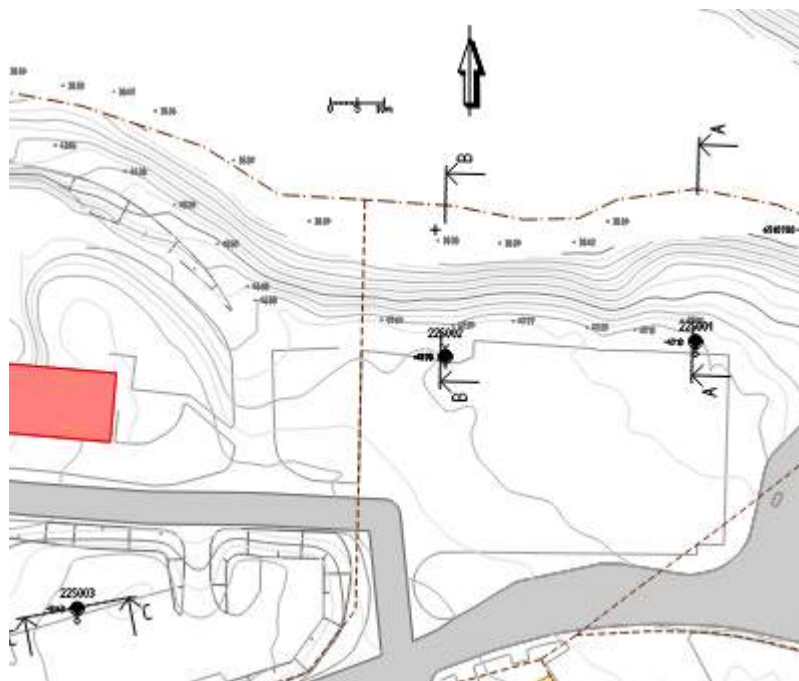
Den geotekniska utredningen som gjort för området visar på att grundläggningsförutsättningarna är goda inom området och byggnader kan grundläggas ytligt på packad fyllning på naturlig friktionsjord inom större delen av området. Åtgärder krävs dock avseende befintlig inhomogen fyllning som annars riskerar att orsaka ojämna sättningar. Fyllningen grävs antingen bort under byggnader och ersätts med ny kontrollerad fyllning, alternativt återanvänds tjänliga massor som kompletteringspackas. Eftersom urgrävning kommer att krävas för nya byggnader inom större delen av området bör källarvåning övervägas.



Där lera förekommer beror grundläggningsmetod även på höjdsättningen av området. Utan större uppfyllningar från befintliga marknivåer kan preliminärt byggnader i upp till två våningsplan grundläggas ytligt på packad fyllning på leran, förutsatt åtgärder av befintlig fyllning enligt ovan.

Vid större uppfyllning och/eller flera våningsplan behövs kompletterande undersökningar av lerlagrets variationer för att bedöma risken för ojämna sättningar och lämplig grundläggningsmetod. Åtgärder kan krävas, som exempelvis urgrävning av lera eller grundläggning på pålar eller plintar på fast botten under leran.

### 5.8.1 Stabilitet



Sektioner för A och B.

I nordöst är stabiliteten i dagsläget inte tillfredsställande i de brantaste partierna av slänten mot Bönnern. Jorden kan vara erosionsbenägen och därmed riskeras stabiliteten förvärras med tiden. Vid exploatering av området föreslås åtgärder i form av utflackning av de branta partierna och utläggning av erosionskydd för att säkerställa stabiliteten även på längre sikt.

Sektion	Beskrivning	$F_{\phi}$	Bilaga
A	Befintliga förhållanden	1,0	1.1
A	Åtgärd: utflackning, erosionskydd	1,3	1.2
B	Befintliga förhållanden	1,1	2.1
B	Åtgärd: utflackning, erosionskydd	1,3	2.2

Beräknade säkerhetsfaktorer.



## 5.8 Hydrologiska förhållanden

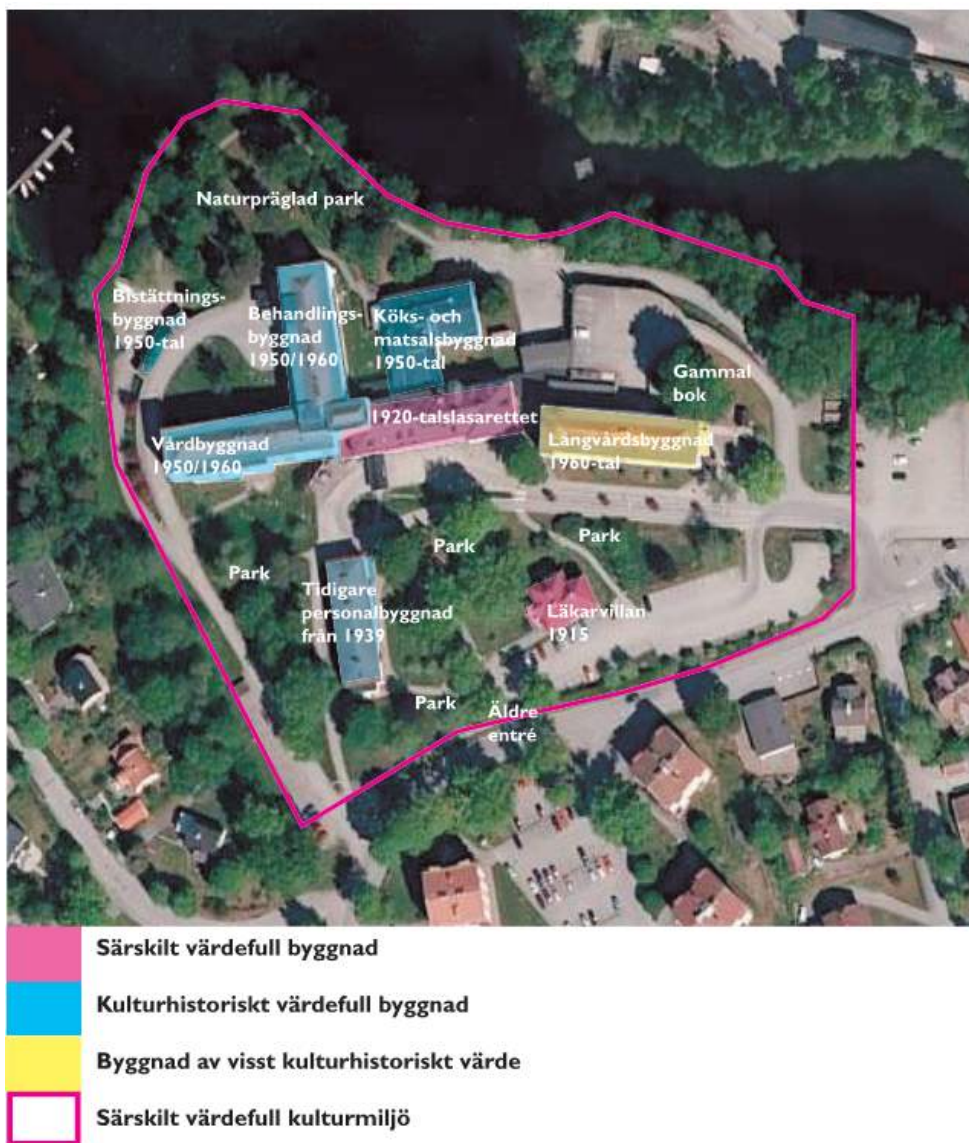
I samband med markmiljöutredning 2024/2024 (Structor Miljö Öst AB) har området analyserats avseende grundvatten och för området finns ingen grundvattenförekomst.

Det bedöms att grundvattentillkomsten är mycket begränsad inom området.

## 5.9 Kulturmiljö

Det aktuella området har varit en del av Finspång sedan en lång tid tillbaka. Området kring Högby är ett av ortens äldsta bostadsområden och har varit Finspångs administrativa och kommersiella centrum fram till omkring 1950-talet. På torget, där det idag är parkering för industri och gamla lasarettet, ägde en livlig torghandel rum. Där fanns även ortens apotek och byggnad för Finspångs Handelsförening.

På den västra delen av området har det funnits lasarettens verksamhet sedan 1880-talet. Det första lasarettet uppfördes enligt dåtidens ideal, då det fanns en stark tilltro till naturens och den friska luftens läkande kraft. Tomten präglades av naturmark och skog som gav goda förutsättningar att skapa en sjukhuspark, vilket var ett viktigt inslag i det sena 1800-talets lasarettsmiljöer. Nuvarande bebyggelse är från 1920-talet och fram till 1960-talet.



Under 2021 har kommunen utfört en antikvarisk utredning av de kulturmiljövärden som finns inom området. Inom lasarettsmiljön återspeglas en del av svenska sjukhusvårdens utveckling.

De sista delarna av det ursprungliga länslasarettet, som togs i bruk 1880, revs på 1950-talet, men det sena 1800-talets sjukhusideal är till viss del ännu läsbara i lasarettets placering och miljöns parkkaraktär.

Lasarettet utgör en viktig del av Finspångs totala kulturmiljö. Delar av området innehåller höga kulturvärden och lasarettet har hög kulturhistorisk relevans ur ett lokalt perspektiv. Genom sjukhusbebyggelsen kan man i viss mån förstå ortens expansion och utveckling.

Slutsatsen i den antikvariska utredningen är att miljön och den samlade bebyggelsen inom utredningsområdet bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.



### 5.9.1 Förändringskänslighet

Förändringskänsligheten har bedömts mot risken att de kulturhistoriska värdena går förlorade eller minskar vid förändring och tillägg. Analysen tydliggör kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtagligt förändras. Grunden i analysen är de värdebärande uttryck, strukturer och samband som är särskilt nödvändiga för företeelsens helhet och relevans. Utan dessa riskerar miljöns möjlighet till kunskapsförmedling att gå förlorad. Stora dominerande uttryck och tydliga samband har bättre förutsättningar att klara viss förändring.





## 5.9.2 Värdebärande delar och karaktärsdrag

Följande avsnitt redovisar de karaktärsdrag, företeelser eller delar inom utredningsområdet som bedöms vara bärande för de kulturhistoriska värdena och som bör tillvaratas för att läsbarheten av de identifierade berättelserna ska bestå.

### Miljö

- Miljöns naturliga topografi och den i norr kraftigt kuperade terrängen som sluttar ner mot sjön. Lasarettbebyggelsens placering på höjden med utblickar mot den natursköna omgivningen som visar på det sena 1800-talets hygieniska principer och sjukhusideal.
- Kvarvarande parkstruktur med smala slingrande gångar som löper genom området. Trappa i branten mot sjön i norr med plansteg av kalksten. Parkytor med gräsmattor och ett stort bestånd äldre parkträd som bok, ek och lind. Alléstruktur från Lasarettsvägen till sjukhuset mellan Läkarvillan och den tidigare personalbostaden. Allé längs Lasarettsvägen. Naturpräglad park i norr med stort barrträdsbestånd. Utredningsområdets generellt lummiga karaktär.
- Äldre gedigna murar i granit. Dels i anslutning till obduktions- och bisättningsbyggnaden dels väster om den tidigare personalbyggnaden.
- Läkarvillan och dess placering mitt i sjukhusparken.
- Äldre smidesgrind och grindstolpar i granit invid Lasarettsvägen i anslutning till Läkarvillan.
- Det tidigare personalbostadshuset som ett exempel på modernismen, lasarettets utbyggnad under 1900-talets första hälft och dåtidens personalförutsättningar.
- Sjukhuskomplexet med årsringar från 1920-talet och 1950- och 1960-talen som förmedlar berättelsen om ett länslasarettets utveckling under 1900-talet.
- 1950- och 1960-talsbebyggelsens modernistiska karaktär med plana tak, avskalade fasader och kvadratiska fönster placerade i täta fönsterband. Byggnadernas rationella planform och invändiga planlösning där rum placeras på vardera sidan om smala korridorer som löper i byggnadskropparnas längdriktning. Tidstypiska detaljer som entrépartier i ädelträ och betongglas i fasad.
- 1920-talsbyggnadens tjugotalsskandinavisk klassicistiska uttryck med slätputsade fasader, listverk med profilerad takgesims och hörnpilastrar samt väl tilltagna korspostfönster.
- Obduktions- och bisättningsbyggnad som ett tydligt exempel på 1950-talets arkitektoniska ideal och ett lasarettets lokalbehov under perioden.

### Läkarvillan

Läkarvillan ligger utanför planområde men är en del av områdets kulturvärde.



#### *Exteriör*

- Takvolym och karaktäristiskt bruten takform samt enkupigt taktegel.
- Locklistpanel, tjärad eller behandlad med mörkbrun lasyr mot brutet vita snickerier.
- Frontespis med detaljering.
- Ursprungliga fönster med munblåst glas i småspröjsade bågar.
- Entrétrappa i granit. Entré med skärmtak och pärlspont i undertak. Ytterdörrar med detaljering.
- Byggnadens placering i sjukhusparken.



#### **Tidigare personalbostad/ Administrationsbyggnad**

##### *Exteriör*

- Takform och takvolym.
- Slätputsade, avskalade fasader.
- Fönstersättning, fönstrens storlek och indelning samt dimensioner på både och karm.
- Entréernas placering och delvis glasade pardörrar.



#### **1920-talets lasarett/ tidigare medicinbyggnad**

##### *Exteriör*

- Den ursprungliga byggnadsvolymen och planform.
- Takvolym och takform samt taktäckningsmaterial i form av falsad plåt. Små rundade takkupor och ursprungliga skorstenar med utkragade krön.
- Putsade fasader med listverk. Det tjugotalsklassicistiska uttrycket som synliggörs i bland annat putsad, profilerad takgesims och hörnpilastrar.





- Ursprungliga korspostfönster.
- Utskjutande trapphus mot norr med ursprunglig entré med omfattning och dörrparti.

#### Interiör

- Vestibul innanför huvudentré med kalkstengolv, putsade väggar och kryssvälvat tak med ursprunglig armatur i glas och smide. Valvbåge in mot entréhallen.
- Entréhallen. Kalkstengolv och betonggjutet kassettak med dekormåleri. Marmorerade pelare med profilerade kapitäl mot trappa.
- Betonggjutet kassettak med dekormåleri i korridor mot öster.
- Huvudtrapphus. Rumslighet/volym. Kassettak med dekormåleri. Marmorerade pelare. Trappa i kalksten. Vilplan med röd och grå kalksten. Smidesräcke med detaljering samt handledare i ädelträ.
- Mindre trapphus. Ursprunglig trappa med plansteg i kalksten. Dekorativt smidesräcke och handledare i ädelträ. Ursprunglig spegeldörr.
- Generösa takhöjder som tydligt särskiljer 1920-talssjukhuset från de senare delarna.
- Ursprungliga korspostfönster med spröjsade bågar i den nedre luften. Fönsterbänkar i kalksten. En del munblåst originalglas förekommer.
- Väggars och fönsternischers rundade hörn som berättar om de hygieniska principerna kring vikten av frisk luft och god luftväxling som genomdrevs av Medicinalstyrelsens arkitekt Axel Kumlien och som ännu tillämpades under 1920-talet.
- Kvarvarande ursprungliga spegeldörrar som idag är skivklädda men som enkelt går att återställa till originalutförande





### **Köks- och matsalsbyggnad**

#### *Exteriör*

- Huvudsaklig volym och takform.
- Slätputsade fasader och inslag av ytor med blottlagt rött tegel.
- Fönstersättning samt fönstrens storlek och indelning.
- Lastintag med skärmtak och klinker. Fransk balkong med modernistiskt smidesräcke.



### **Tidigare vård- och behandlingsbyggnad**

#### *Exteriör*

- Planform och volym.
- Takform.
- Slätputsade, avskalade fasader.
- Fönstersättning samt fönstrens storlek och indelning.
- I fasaden indragna balkonger med smidesräckan.
- Ursprungliga entrépartier i ädelträ. Betongglas i fasad.



### **Tidigare långvårdsbyggnad**

#### *Exteriör*

- Planform och volym.
- Takform.
- Slätputsade, avskalade fasader.
- Fönstersättning samt fönstrens storlek och indelning.
- Franska balkonger med modernistiska smidesräckan.





## Bisättnings- och obduktionsbyggnad

### Exteriör

- De två byggnadsvolymer med blottlagd fasad mot nordväst, höjdskillnaden mellan volymerna som framhäver byggnadens entréparti.
- Plåtklädd taksarg.
- Slätputsade fasader dragna med enkelt listverk. Kors i fasad.
- Huvudentré med dekorativ pardörr och lågerhuggen i omfattning i natursten.
- Ekonomientré med ursprungligt delvis glasat dörrparti i ädelträ.
- Fönstersättning samt fönstrens storlek och indelning.



## 5.9.3 Rekommendationer och råd

### Bevarande och utveckling

Generellt rekommenderas att utveckling av kulturmiljö och byggnader utförs varsamt och med hänsyn till de kulturhistoriska värdena och utpekade karaktärsdrag och detaljer. Bebyggelsen bör i första hand bevaras och anpassas för ny funktion.

I syfte att tillvarata berättelsen om länslasarettets ursprung och utveckling är det angeläget att anläggningens olika årsringar i möjligaste mån bibehålls läsbara inom miljön. Om det inte är möjligt att bevara och anpassa alla byggnader för ny verksamhet kan med fördel en byggnad från respektive tidsperiod väljas som representant, förslagsvis Läkarvillan, 1920-talets lasarett och hela eller delar av den tidigare vård- och behandlingsbyggnaden som i väster sammanbyggt med lasarettet från 1920-talet.

I syfte att tillvarata områdets karaktäristiska gröna karaktär, sjukhusparken och berättelsen om det sena 1800-talets sjukhusideal bör nuvarande parkytor väster, öster och söder om lasarettet markeras som parkmark som inte får bebyggas med annat än mindre komplementbyggnader. Området norr om lasarettet bör markeras som naturområde i syfte att bibehålla karaktären av naturpark.

Ny bebyggelse inom området bör placeras med hänsyn till befintliga parkytor och äldre träd. Större markingrepp bör undvikas och nya byggnader bör anpassas till befintliga markförhållanden.

Ny bebyggelse bör i höjd, skala och utformning förhålla sig till och samspela med anslutande villaområde samt punkthusområdet från 1950-talet. I det fall äldre lasarettbyggnader bibehålls bör nya byggnader utformas för att samspela med dessa men även för att särskilja sig och därmed tydliggöra dem som vår tids tillägg till den historiska miljön.



Ny bebyggelse bör placeras så att siktlinjer skapas genom parken och området. Det är angeläget att sjukhusparken även i fortsättningen upplevs som en offentlig park tillgänglig för alla. Ny bebyggelse bör brytas upp och murliknande volymer mot omgivande stadsrum bör undvikas.

### **1920-talets lasarett/tidigare medicinbyggnad**

Lasarettbyggnaden bör i egenskap av särskilt värdefull byggnad skyddas genom rivningsförbud samt förvanskingsförbud enligt 8 kap. 13 § PBL. Förvanskingsförbudet kan preciseras genom skyddsbestämmelser för att bevara befintliga egenskaper och detaljer. Markeras i plankartan med "q".

#### *Förslag på skyddsbestämmelser*

r: Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16 § punkt 4).

q<sub>1</sub>: Särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga och värdebärande exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, takform, fasadernas material och listverk med detaljering, fönstrens storlek och indelning samt dimensioner på båge och karm ska bevaras och får inte förvanskas (PBL 4 kap. 16 § punkt 3). Interiöra ursprungliga och värdebärande karaktärsdrag i form av vestibul med kryssvalv och kalkstensgolv, entréhall med dekormålat kassettak, övriga kassettak med dekormåleri samt huvudtrapphus med valv, marmorerade pelare, kalkstenstrappa och smidesräcke ska bevaras och får inte förvanskas.

#### *Övriga synpunkter*

Vid ett bevarande och fastighetsutveckling bör byggnadens ursprungliga exteriöra utseende eftersträvas. Byggnadens tjugotalsskandinaviska karaktär och läsbarhet som en lasarettbyggnad från 1920-talet skulle kunna stärkas genom att huvudentrén återskapas med utgångspunkt i originalritningarna.

I det fall anslutande senare byggnader rivs bör rivning göras varsamt och 1920-talsfasaderna och den ursprungliga volymen bör återställas.

Det bör vara möjligt att omvandla byggnaden till bostäder. Den generösa takhöjden och de stora fönstren är kvaliteter som bedöms kunna bidra till attraktiva lägenheter. Möjlighet till bostäder bör finnas i användning i detaljplan.

### **Kommunens bedömning**

Kommunen har prövat att anpassa befintliga byggnader till att inrymma ett nytt äldreboende. Detta bedöms inte möjligt eftersom verksamheten inte kan bedrivas på ett resurseffektivt sätt. För att få plats med ett nytt äldreboende inom området kommer personalbyggnaden från 1939 att rivas.

Befintliga byggnader kommer till största delen att byggas om till bostäder. För att kunna göra detta och samtidigt uppfylla gällande bullerriktvärden behöver några av byggnaderna förses med loftgångar.

Byggnaden från 1920 lämnas orörd. I plankartan införs rivningsförbud för byggnaden samt att det är en särskilt värdefull byggnad och vad som behöver säkerställas för att värdet ska bevaras.



Det gamla köket som ligger ner mot Bönnern får i samrådshandlingen användningen centrum och tillfällig vistelse och avses i nuläget byggas om för detta ändamål.

Sjukhusparken bevaras till stor del. Den östra delen av parken behöver ge vika för att äldreboende ska rymmas på platsen. Den centrala delen av parken kommer att ingå i den nya tomten för äldreboendet och ingå i utemiljön. Träden säkerställs i detaljplanen med krav på marklov vid trädfällning. Parken ner mot sjön ligger inom allmän plats park.

## 5.10 Fysisk miljö

### 5.10.1 Omgivande bebyggelse

Planområdet omges av en blandad bebyggelse.

#### Nanolfsvägen

Söder om planområdet ligger ett område med punkthus i fyra våningar. Området är byggt på 1952-54.



*Punkthus på Nanolfsvägen. Kulturmiljöprogrammet Finspångs kommun, 2014.*

Området är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram:

De sex punkthusen på Nanolfsvägen bildar ett karaktäristiskt landmärke då de är placerade på en höjd. De omges av tallar som har en "skyddande" effekt gentemot omgivningen. Bostadshusen i 4 våningar uppfördes 1952 till 1954 efter ritningar av arkitekt John E. Österberg från Norrköping. Husen har putsad fasad i röd, gul och grön nyans. Sadeltak, troligen med lertegelpannor. Karaktärsdrag och detaljer av värde är de uthängda balkongerna med fronter av



sinuskorrugerad plåt. Välbevarade entrépartier med ekdörrar som ramas in av en karm av marmor. Träfönster med vita bågar.

*Rekommendation 3:* Underhåll och ändringar får inte medföra förvanskning av värdefulla karaktärsdrag, ursprungliga detaljer ska bevaras. Framtida ändringar avseende utformning och val av detaljer görs med byggnadens originalutförande som utgångspunkt.

### **Västra Högbyvägen 1**

Bostadshus byggt under 1910-talets början. Uppfört i träkonstruktion med fasad av gråvit liggande fasspontpanel. Fönsteromfattningar, knutbräder och vindskivor målade i engelskt rött. På nordvästra sidan finns en inbyggd veranda i två våningar. På gavlarna finns femkantiga utbyggnader. Huset har ett korsformat halvvalmat tak med röda tegelpannor. (Kulturmiljöprogrammet).



*Västra Högbyvägen 1 (Kulturmiljöprogrammet)*

Byggnad som väl representerar viss tids byggnadsskick och har väl bevarad exteriör. Miljöaspekten ges vid ur-valet viss betydelse. Åtgärder som medför förändring av byggnaden bör ske i samråd med sakkunniga inom byggnadsvård.

### **Pirvägen**

Väster om planområdet ligger ett äldre villaområde från 1920-talet med byggnader i en till två våningar. Byggnaderna har målade träfasader och tegeltak.



Villor på Pirvägen med gamla lasarettet i bakgrunden. Google Maps, augusti 2022.

### **Industriområdet**

Öster om planområdet ligger industriområdet där stora delar ingår i riksintresse kulturmiljö. Där finns även enskilda byggnadsobjekt med kulturmiljövärden utpekade.

## **5.10.2 Ny bebyggelse**

### **Bostäder**

Lasarettbyggnaderna från 1920-, 1950- och 1960-talet behålls och byggs om till lägenheter. Öppning skapas mellan 1920-talsbyggnaden och långvårdsbyggnaden för att skapa siktlinje mot vattnet.

Området kompletteras med ny bebyggelse i den östra delen av området, mellan nuvarande långvårdsbyggnad och parkeringen. Bebyggelsen utformas för att säkerställa att riktvärden för trafik- och industribuller uppfylls.



*Illustrationsplan.*

Mörkgrå byggnader är befintliga byggnader som kommer att byggas om till framför allt bostäder. De ombyggda sjukvårdsbyggnaderna bedöms kunna inrymma ca 100 lägenheter. Byggnadskroppen som tidigare inrymt bland annat tillagningskök är inte lämpligt för bostäder. Här föreslås användningen centrum och tillfällig vistelse och kan bland annat användas för restauranger och lägenhetshotell.



*Visionsbild över ombyggda sjukhusbyggnader.*



Föreslagen ny bebyggelse (ljusgrå) formar ett omvänt C där tre huskroppar i söder placeras längs Lasarettsvägen och tre längs infarten från denna ner till den tidigare inlastningen vid köket. Huskropparna är uppbrutna och förskjutna i sidled för att skapa liv och en mindre upplevd långsträckt fasad. Uppbrytningen förstärks även av att de olika volymerna varierar i antalet våningar. Senare i gestaltungs-skedet kan detta ytterligare förstärkas genom val av olika fasadmaterier. I öster blir det en uppfräschad markparkering och man når befintliga byggnader genom en portik från infartsvägen. Byggnationen uppförs i fyra till sju våningar.



*Vy över ny bostadsbebyggelse.*

### **Nytt äldreboende (SÄBO)**

Ett nytt äldreboende föreslås byggas söder om nuvarande lasarettbyggnad. På den tänkta tomten finns i dag en byggnad som har tillhört vårdverksamheten. Byggnaden behöver rivras för att ge plats åt det nya äldreboendet.

Det nya äldreboendet är planerat att innehålla 90-120 lägenheter, tillagningskök för leverans även utanför verksamheten, gemensamma ytor etc. Byggnaden kommer att uppföras i fem till sex våningar.

Huvudentré/ Besöksentré placeras i anslutning till vändplatsen i den norra delen av tomten. Transporter och leveranser sker väster om byggnaden med direktanslutning till Lasarettsvägen. Verksamheten bedöms ha ett parkeringsbehov om tre handikapparkeringar och två till tre besöksparkeringar inom tomten.

Gemensamma sällskaps- och vistelseytor ska finnas i direkt anslutning till huvudbyggnaden. Sittplatser ska finnas i både ljus och skugga och vara tillgängliga med rullstol. Gångvägar som knyter ihop utemiljöns olika delar ska finnas, utformad som en rundslinga och med sittplatser på jämna avstånd.



*Visionsbild för nytt äldreboende. Vy från sjukhusparken och Läkavillan.*

#### **Utformning av tomt**

Funkia Landskapsarkitektur har på uppdrag av Finspångs kommun utrett om föreslagen tomt för äldreboendet är lämplig att bebygga utefter de angivna program-kraven för verksamhetens storlek och funktion. Platsen har flera utmaningar kopplat till varierande topografi och stora, befintliga träd vilket gör det lämpligt att i tidigt skede utreda tomtens möjligheter och begränsningar för att kunna bevara några av platsens befintliga värden.

Syftet med utredningen är att undersöka utbredningen och anpassa bebyggelsen så att den nya byggnadskroppen passar in i landskapet. I utredningen har även tomtens utbredning undersökts, för att inom tänkt fastighet tillskapa tillräcklig plats för funktioner (parkering, angöring etc) och utemiljö.

För att ta fram en byggnad som är bättre anpassad efter tomtens förutsättningar fick två arkitektkontor parallellt rita på förslag till en ny byggnad för SÄBO. I samarbete med landskapsarkitekter på Funkia har BSV Arkitekter och Ingenjörer samt Cedervall arkitekter tagit fram varsin lösning. Byggnadsförslagen utgör en första prototyp som kan kommuniceras med verksamheten samt ligga till grund vid medborgardialog och samrådshandling av detaljplan.

#### **Kan tomten bebyggas?**

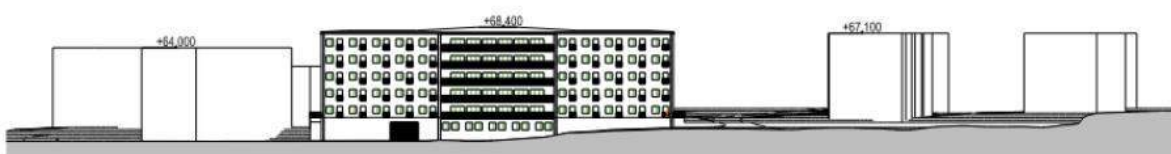
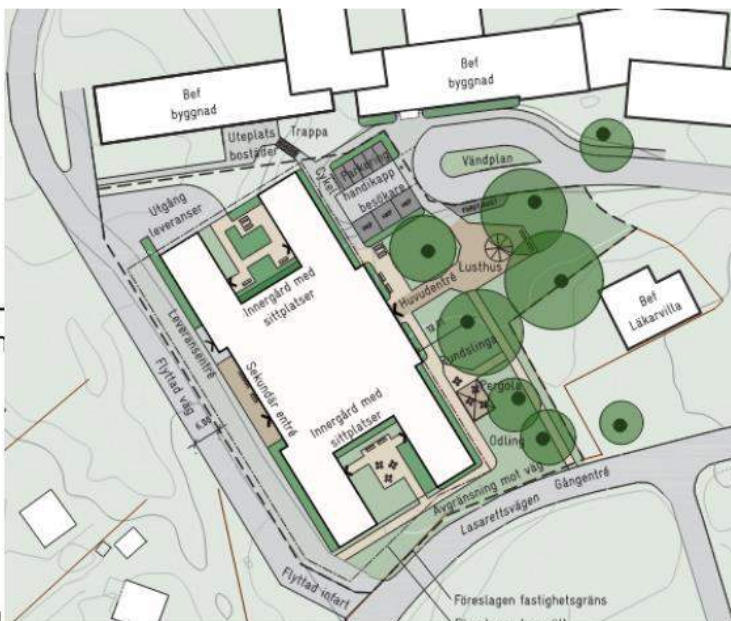
Båda framtagna byggnadsförslag bedöms lösa platsens förutsättningar väl med anpassning till befintlig terräng genom föreslagna souterrängbyggnader. Byggnaderna bedöms kunna uppföras med hänsyn till bevarade träd och utemiljön bedöms ha en erforderlig storlek för att inrymma önskade funktioner. Genom utökningar av fastigheten bedöms en sammanhållen gårdsmiljö kunna skapas som hålls skild från övriga funktioner som parkering, leveranser och entrésituation. Gårdsmiljön kommer behöva anläggas med hänsyn till befintliga träd, där en anpassning behöver göras till befintliga markhöjder. Med en utökad storlek av fastigheten och därigenom utökad disponibel gårdsyta bedöms dock detta kunna lösas. Utefter de förutsättningar som analyserats i denna utredning bedöms ett SÄBO kunna uppföras på platsen.



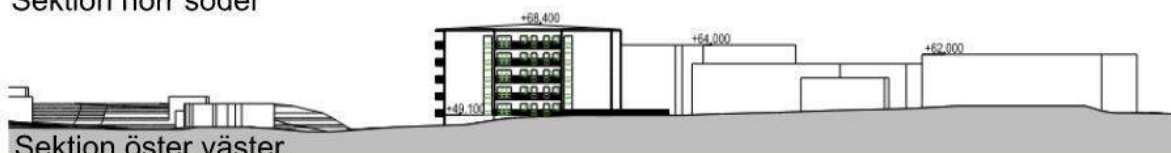
## SÄBO Bönnernviken - Byggnadsförslag BSV

Med en byggnad i H-formation består utemiljön i detta förslag utav en större gårdsyta i öster samt två mindre innergårdar i norr och söder. Den primära vistelseytan utgörs av den östra gården där fastigheten tar i anspråk yta norr om Läkarvillan för att tillskapa gårdsyta till SÄBO. Extra utrymme för gårdsyta kan tillskapas om byggnader placeras mer västerut mot den mindre vägen som leder ner till Bönnern.

Med detta förslag har fastigheten en storlek av 6 624 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean är 2034 m<sup>2</sup> och gårdsytan avsedd för utemiljö till de boende uppgår till 2805 m<sup>2</sup>.



Sektion norr söder



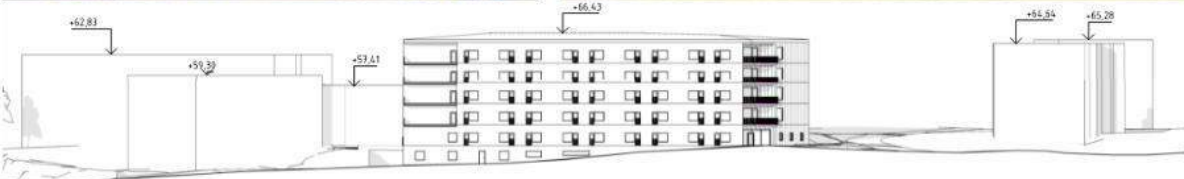
Sektion öster väster



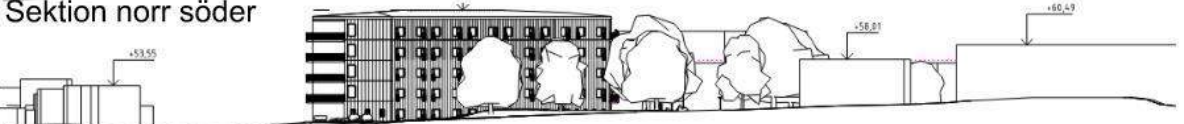
## SÄBO Bönnernviken - Byggnadsförslag Cedervall

Detta förslag utgörs av en byggnad i triangelformation. Med en komprimerad byggnadskropp som förläggs i den nordvästra delen av tomten frigörs större yta mellan byggnaderna där en stor gård kan ta plats i den tidigare Lasarettsparken. Även i detta förslag föreslås fastigheten ta i anspråk yta norr om Läkarvillan för att tillskapa en ökad årdsyta. Den tillgängliga utemiljön kompletteras med en innesluten innergård centralt i byggnaden, som nås genom flertal entréer.

Med detta förslag har fastigheten en storlek av 6842 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean utgör 2140 m<sup>2</sup> och gårdsytan avsedd för utemiljö till de boende är 3216 m<sup>2</sup>.



Sektion norr söder



Sektion öster väster



### 5.10.3 Gestaltning

Större delen av de gamla lasaretsbyggnaderna avses behållas och byggas om till bostäder.

Ny bebyggelse behöver anpassas till lasaretsområdets skala och struktur.

Planbeskrivningen kompletteras avseende gestaltning efter samrådet.

#### Rekommendationer från den antikvariska utredningen

Ny bebyggelse inom området bör placeras med hänsyn till befintliga parkytor och äldre träd. Större markingrepp bör undvikas och nya byggnader bör anpassas till befintliga markförhållanden.

Ny bebyggelse bör i höjd, skala och utformning förhålla sig till och samspela med anslutande villaområde samt punkthusområdet från 1950-talet. I det fall äldre lasaretsbyggnader bibehålls bör nya byggnader utformas för att samspela med dessa men även för att särskilja sig och därmed tydliggöra dem som vår tids tillägg till den historiska miljön.

Ny bebyggelse bör placeras så att siktlinjer skapas genom parken och området. Det är angeläget att sjukhusparken även i fortsättningen upplevs som en offentlig park tillgänglig för alla. Ny bebyggelse bör brytas upp och murliknande volymer mot omgivande stadsrum bör undvikas.

### 5.10.4 Utemiljö, lek och rekreation

En ny strandpromenad anläggs längs med Bönnern.

lläggingsplatsen för båtar blir kvar och får anslutning via kommunal väg.

Parkområdet längs med sjö förslås rustas upp med nya sittplatser, belysning etc i ett första steg. På sikt finns det möjlighet att lägga till ytterligare aktivitetsytor.

Lekplatser får anordnas inom den egna bostadsfastigheten. Närmaste kommunala lekplats finns i Bruksparken.

## 5.11 Sociala aspekter

Området blir tryggare genom att det tillförs bostäder vilket medför att människor kommer att röra sig i området under en större del av dygnet än i dagsläget. Stärkt trygghet kring ny strandpromenad med ny belysning och röjning av buskage.

## 5.12 Teknik

### 5.12.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Finspångs Tekniska är kommunens huvudman för vatten och avlopp.



### 5.12.2 Värme

Det finns fjärrvärme i området. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver ledningsdragningarna ses över.

Befintlig ledning kan inte förse hela nya området med fjärrvärme, tillgänglig effekt i befintlig kulvert är ca 900kW och Finspångs Tekniska är öppna för utbyggnad vid behov.

### 5.12.3 Avfall

Finspångs Tekniska Verk AB ansvarar för renhållningen på uppdrag av Finspångs kommun.

Fastighetsnära insamling av avfall behöver hanteras inom området.

### 5.12.4 El, tele och fiber

Idag finns två nätstationer inom planområdet. Den i västra delen av planområdet säkerställs i detaljplanen. Nätstationen mellan befintlig lasaretsbyggnad och vattnet behöver utredas vidare kring områdets behov samt eventuell flytt till lämpligare plats. Kommunen kommer att ha ett möte med samtliga ledningsägare mellan samråd och granskning.

Inom planområde finns ett antal ledningar för el, tele och fiber. Några ledningar säkerställs med område för allmännyttiga ledningar i detaljplanen. Många av de övriga ledningarna inom området behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### Fiber

Fibernätet behöver förstärkas inom området. Finet behöver yta för skåp 1x 1,5 meter gärna i närheten av nätstationen vid Pirvägen. Kommunen bedömer att behovet kan säkerställas inom planen enligt Finets förslag.

## 5.13 Service

Kommersiell och offentlig service finns i Finspångs centrum, ca 10 minuters promenad från Bönnernviken.

Närmaste förskola (Finbo) finns inom ca 250 meter.

## 5.14 Trafik

### 5.14.1 Gatunät

Området trafikförsörjs med tre tillfarter från Lasaretsvägen. Den östra tillfarten används för boende och verksamheter i området samt allmänheten som använder strandpromenaden. Den västra används för boende i området, transporter till och från äldreboendet samt båtrampen.

En ny tillfart till området anläggs öster om läkarvillan och används av boende i området och besökare till äldreboendet. Anledningen till att det behöver anläggas



en ny tillfartsväg är att den nya bebyggelsen i den östra delen av området behöver uppföras sammanbyggda för att tillskapa en ljuddämpas sida och på så sätt uppfylla kraven på bullerriktvärden.

Båda tillfartsvägarna kan användas av allmänheten för att passera området samt för att nå strandpromenaden längs Bönnern.

Tillfartsvägen i den västra delen av området flyttas något väster ut till det område som idag används för parkering. Syfte med detta är att ge SÄBO:t en bättre tomt.

### 5.14.2 Gång- och cykeltrafik

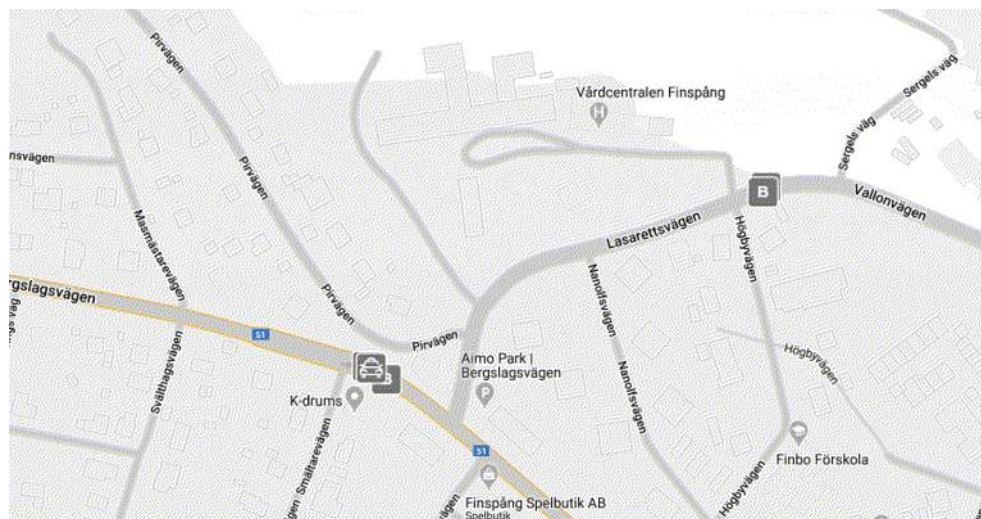
Gång- och cykeltrafik sker på allmän plats för gata och gångväg längs med Bönnern.

På den södra sidan av Lasarettsvägen avser kommunen bygga en ny gång- och cykelväg.

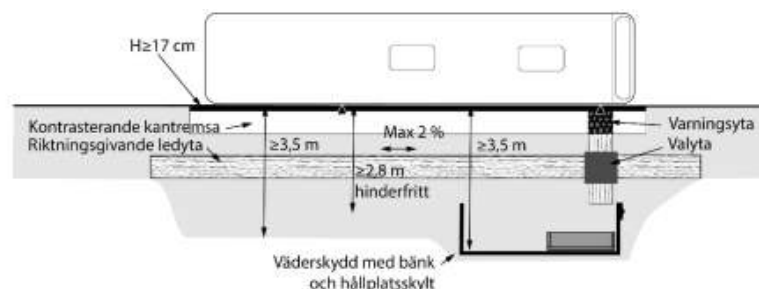
Cykelparkering anordnas på egen fastighet.

### 5.14.3 Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik finns på Lasarettsvägen och Bergslagsvägen i nära anslutning till planområdet. (Hållplatsläge Bönnerviken läge A och B). Utrymme för ny utformning av hållplatsläget säkerställs inom allmän plats för gata. Hållplatserna kommer att ingå i förprojekteringen för allmän plats som görs mellan samråd och granskning.



Hållplatsläget kommer att få en likande utformning som hållplatsläge Norra Storängsvägen, se ritning nedan:



#### 5.14.4 Parkering

Parkering ska i första hand ske på egen fastighet.

Finspångs kommun saknar detaljerade riktlinjer för parkering och alstringstalen har därför beräknats utifrån erfarenhetsmässiga siffervärden.

#### Bostäder

Parkeringstalet för bostäder är satt till 0,8 platser lägenhet. Det innebär att det behövs ca 200 parkeringsplatser för att säkerställa parkeringsbehovet.

Bilparkering kan lösas genom markparkering på egen fastighet samt parkeringsköp genom kommunen.

#### Äldreboendet

Efterfrågan av parkeringsplatser utgörs främst från personal och besökande till de boende. Erfarenhet från tidigare projekt visar att personer på ett vård- och omsorgsboende ofta inte har fysik nog att köra bil.

Parkeringsbehovet bedöms till 4 platser för besök och 3 platser för handikapparkering. Kommunen erbjuder inte parkering för personal.

#### Övrig verksamhet

På fastigheten Lasarettet 2 finns en föreningsverksamhet som har behov av parkering. De har tidigare nyttjat Regionens parkering i direkt anslutning till fastigheten. I anslutning till fastigheten finns en befintlig parkeringsplats med ca 30 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet föreslås regleras med avtal.

### 5.15 Natur

#### 5.15.1 Objektskatalog natur

Enligt kommunens objektskatalog över värdefulla naturområden finns vissa naturvärden i området:

Intill sjön Bönnern inne i Finspångs centralort finns fina skogspartier kring gamla lasarettet. I nordväst finns till största delen tall och längre i väster finns mestadels lövträd. I objektet finns ett flertal grova träd och skogspartier med olika karaktär. Kring framsidan av lasarettet finns ett större antal träd som har inventerats av



Länsstyrelsen genom trädinventeringen. Bland annat finns flera imponerande grova bokar. Vid strandkanten finns arter som fackelblomster, bredkaveldun, knapptåg, säv och gåsört. I vattnet finns gul näckros och vit näckros.



Område med vissa naturvärden markerat med rosa.

### 5.15.2 Initial naturvärdesbedömning

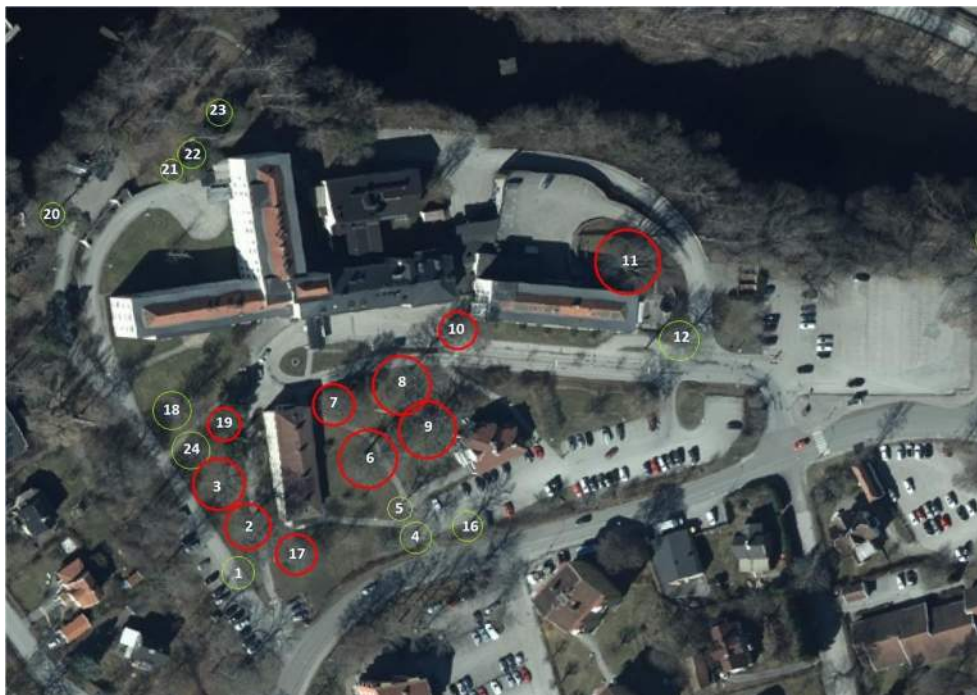
En initial naturvärdesbedömning av området har genomförts under 2020. I området finns ett flertal mycket grova till grova träd, främst av löv men det finns även grova barrträd. Bok, lönn, alm, lind, kastanj, ek, klibbal och björk är de mest framträdande trädslagen. Karaktäristiskt för området är de imponerande och grova bokträden.



Träden framför lasarettets entré



Utifrån fältbesöket som har gjorts på platsen står det klart att det finns ett antal särskilt skyddsvärda träd samt ett antal övriga skyddsvärda träd inom området. Även blandningen av trädslag är av värde, många av lövträdsarterna hör till ädellöven. Om några av de särskilt skyddsvärda träden som dessutom visar spår av insektsaktivitet skulle beröras av den tänkta exploateringen behöver en särskild insektsinventering göras för att få en tydligare bild av dess naturvärde. Längs med strandlinjen finns en rad olika trädslag representerade och de håller ihop marken som sluttar ner mot sjön.



*Skyddsvärda träd. Röda cirklar markerar prioriterade träd. Gröna cirklar övriga skyddsvärda träd. (Initial naturvärdesbedömning Lasarettssområdet, Finspångs kommun, 2020)*

#### *Rekommendation*

För att ta tillvara på områdets naturvärden bör de skyddsvärda träden sparas och bebyggelsen och infrastrukturen anpassas. De grova träden skulle bidra med en karaktär till området samt att de bidrar till jämnare temperaturer och skugga.

Framtida bebyggelse bör kunna dra nytta av områdets naturvärden och karaktärer som gröna inslag för rekreation, grön infrastruktur och klimatanpassning.

### **5.15.3 Naturvärdesinventering**

Kommunen har under våren 2025 beställt en naturvärdesinventering som kommer att slutredovisas under hösten 2025. Kommunen kommer att få muntlig redovisning kring resultatet men arbetet kommer att ske parallellt med samrådet om detaljplanen.

Inventeringen kommer att genomföras enligt SIS-standard detaljnivå *medel* inom planområdet med följande tillägg:



- Klass 4, visst naturvärde
- Detaljerad artredovisning av skyddade och rödlistade arter
- Invasiva arter
- Generella biotopskydd
- Fördjupad inventering av vedlevande insekter.

#### **Kommunens bedömning**

Kommunens ambition är att spara så många träd som möjligt vid en utveckling av Bönnerviken. Skyddsvärda träd som ligger inom kvartersmark säkerställs med krav på marklov.

För att kunna bygga ett äldreboende inom området behöver vissa prioriterade träd tas bort. Detta gäller träd nr 2, 3, 17 och 19 väster om "Tidigare personalbyggnaden". Övriga prioriterade träd sparas.

Eventuell kan kompensationsåtgärder behöva vidtas.

## **5.16 Annat**

### **5.16.1 Tillgänglighet**

All tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån aktuella riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. Samtidigt som bebyggelsen ska anpassas till terrängen. Avvägningar kring tillgänglighet sker i lovprövningen.

### **5.16.2 Samhällsskydd**

Det finns skyddsrum i befintliga lasaretsbyggnader. Om dessa bibehålls behålls behöver inga ytterligare åtgärder vidtas.

Om byggnaderna rivs behöver skyddsrum ersättas med ett nytt i samma storlek inom 100 meter radie från det ursprungliga

# **6 Planeringsunderlag**

## **6.1 Kommunala**

### **6.1.1 Detaljplan**

Följande detaljplaner ersätts helt eller delvis av ny detaljplan:

- *D14, Förslag till stadsplan för den centrala staden.* Stadsplanen fick laga kraft 1946.
- *D27, Förslag till stadsplan för område väster om Ramstorpsvägen. Jämte ändring av stadsplan för Lasaretsområdet.* Stadsplanen fick laga kraft 1949.



- *D118, Förslag till ändring av stadsplan för del av Kv Sjömannen mm.* Stadsplanen fick laga kraft 1969.
- *DP210, Detaljplan för del av Svälthagen 1:1 m fl.* Detaljplanen fick laga kraft 1997.

### **6.1.2 Grundkarta**

Grundkartan upprättad 2025-06-13

### **6.1.3 Översiktsplan**

*ÖP2020 Framtiden finns i Finspång.* Antagen av Kommunfullmäktige 2021-02-17 §35. Laga kraft december 2021

### **6.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)**

*PM Undersökning om betydande miljöpåverkan,* Sigma Civil 2025-02-05

### **6.1.5 Miljökonsekvensbeskrivning**

*Miljökonsekvensbeskrivning för Bönnernviken,* Sigma Civil/ Norconsult 2025-06-13.

### **6.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Beslutet tas av KS i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

## **6.2 Utredningar**

### **6.2.1 Bullerutredning**

*Bullerutredning Bönnernviken.* Efterklang 2025-03-25.

### **6.2.2 Dagsljus och skugga**

*Solljusanalyser SÄBO Bönnernviken, Finspång,* Radar Arkitektur 2024-06-11

### **6.2.3 Dagvattenutredning**

*Dagvattenutredning DP Bönnernviken,* Finspångs kommun, 2024-06-20, Pontarius AB

### **6.2.4 Förprojektering**

Förprojektering av allmän plats kommer att genomföras mellan samråd och granskning.

### **6.2.5 Geoteknisk utredning**

*Projekterings PM Geoteknik, Lasarettet 1, Finspång. Markteknisk undersökningsrapport Lasarettet 1.* 2022. Sweco.



*Geotekniskt utlåtande – Lasarettet 1. Finspång. Sweco 2025-04-04*

### **6.2.6 Kulturmiljöutredning**

*Lasarettet 1 och 2, Finspång. Antikvarisk utredning inför detaljplan. 2021-05-05. Fredriksson arkitektkontor AB.*

### **6.2.7 Markmiljöutredning**

*Historisk inventering av gamla lasarettområdet, Finspång. AFRY 2021.*

*Översiktlig markundersökning Lasarettet 1, Finspångs kommun. Ramboll 2022.*

*Kompletterande miljöundersökning Lasarettet 1 och Bönnern, Finspångs kommun. Ramboll 2022*

*Kompletterande miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan Bönnernviken. Lasarettet 1 och del av Svälthagen 1:1, Finspångs kommun. Structor Miljö Öst 2025-03-03*

#### **Pågående utredning**

*Kompletterande miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan Bönnernviken, Lasarettet 1 och del av Svälthagen 1:1, Finspångs kommun. Structor Miljö Öst 2025-06-30. Utredningen pågår parallellt med samråd om detaljplanen. Slutsatserna inarbetas i granskningshandlingen.*

### **6.2.8 Naturinventering**

*Initial naturvärdesbedömning Lasarettområdet. Finspångs kommun 2020-05-08*

#### **Pågående utredning**

*Naturvärdesinventering. Tyréns 2025-xx-xx. Slutrapport levereras under hösten 2025.*

### **6.2.9 Riskutredning**

*Riskutredning för detaljplan Lasarettet 1. AFRY 2020.*

## **6.3 Annat**

*Översiktlig miljöinventering Finspångs lasarett (byggnader), Ramboll 2022-12-08*

*SÄBO Bönnernviken. Utredning av tomt inför DP. Funkia, 2024-10-14*