

Grundkartans beteckningar

- ÖSTERMÅLM Fastighetsbeteckning
- 1.1 Fastighetsgräns
- Byggnad, takkontur
- Byggnad, husliv
- Komplementbyggnad
- Skärmtak
- Transformatorstation
- Vägkant
- Gångbana
- Ägoslagsgräns
- Slänt
- Höjdkurva, 0,5 m ekv.
- Trappa
- Brunn

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

GATA Lokalgata

Kvartersmark

B Bostäder

E₁ Teknisk anläggning, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

Största totala byggnadsarean för huvudbyggnader 300 m² och för komplementbyggnader 25 m² inom B-området.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte förses med byggnad

In- och utfart

In- och utfart får inte anordnas

Högst en in- och utfart får anordnas mot Stora Allén

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för huvudbyggnad

f Våning utöver en andra våning skall vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot gata samt mot väster (se planbeskrivning)

STÖRNINGSSKYDD

Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359) (se planbeskrivning)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Markreservat

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Rättighetsområde

a₁ Marken skall vara tillgänglig för servitut avseende rätt till infart till förmån för fastigheten Lokatten 1 samt E-område (transformator) som belastar B-området

Koordinatsystem
Plan: SWEREF99 16 30
Höjd: RH2000

Handlingarna består av: Planområde med bestämmelser Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor		Fastighetsbeteckning Granskningsutlåtande
Detaljplan för Stora Allén		Antagandehandling
del av fastigheten Östermalm 1:1		Reviserat datum Godkännande
Finspångs kommun, Östergötlands län		Antagande 2020-03-25 KF
Upprättad 2019-11-29		Laga kraft 2020-04-22
Marika Östermar Planarkitekt		
		DP279



FINSPÅNG

Detaljplan för

Stora Allén – del av Östermalm 1:1
Finspångs kommun

Planbeskrivning



KS.2016.0766
Datum 2020-01-13
Antagandehandling
Antagen 2020-03-25
Laga kraft 2020-04-22
DP279

DETALJPLAN FÖR

Stora Allén – del av Östermalm 1:1

Finspångs kommun

612 80 Finspång

Telefon 0122-85 000 • Fax 0122-850 33

E-post: kommun@finspang.se

Webbplats: www.finspang.se

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (detta dokument)
- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Bilaga: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan (Behovsbedömning)

Planförfarande

Det finns olika planförfaranden som kan tillämpas vid upprättandet av en detaljplan. Det aktuella detaljplanearbetet handläggs med standardförfarande då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Planprocessen, standardförfarande

Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av politisk instans i kommunen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan visar en samlad bild av ett områdes markanvändning och hur miljön avses att förändras eller bevaras.

Planens syfte är att skapa en förtätning med bostäder inom Södermalm i Finspångs tätort. Del av kommunala fastigheten Östermalm 1:1 berörs.

I tidigare samrådsskede var planerat projekt ett byggande av ca 17 ungdomslägenheter (i 3 våningar). Till granskningskedet är planeringen

ändrad till bostäder om ca 5 lägenheter. Planen ger möjlighet att uppföra byggnad med två våningar samt ytterligare indragen takvåning därutöver.

Dagens lekplats i planområdet tas bort i och med aktuell planering.

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur, tas i anspråk av planförslaget. Bedömningen är att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, då den nya detaljplanen inte anses innebära betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Kapitel 3 och 4 i Miljöbalken. Planområdet omfattas av 2 riksintressen för totalförsvaret enligt kapitel 3:9 i miljöbalken. Riksintressena som omfattas är;

- Stoppområde höga objekt flygfält (Malmslätt flygfält)
- Influensområde luftrum (Malmslätt flygfält)

Inom ovan områden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas, inom samlad bebyggelse, byggnader mm över 45 m. Föreslagen bebyggelse som medges inom planområdet blir ej så hög att försvarsmaktens riksintressen påverkas på något olämpligt sätt.

Området berör i övrigt inte riksintresse enligt Miljöbalken kapitel 3 eller Miljöbalken kapitel 4.

Kapitel 5 i Miljöbalken. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

MKN luft

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

Finspångs kommun är medlem i Östergötlands Luftvårdsförbund. Där samverkar man med beräkning, mätning och kontroll av MKN för utomhusluft. SMHI:s program Simair används för beräkningar. I likhet med föregående år visade beräkningarna att det för närvarande inte finns någon risk att MKN överskrids för något ämne.¹

¹ Uppgifter från Finspångs kommuns årsredovisning 2013.

MKN vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Skutbosjön är recipient för planområdet. Sjön har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Dagvattnet inom planområdet får inte försämra statusen i recipienten.

Inga vattenförekomster som är utpekade i VISS (Vatteninformationssystem i Sverige) finns i närheten av området (till Skutbosjön som är närmast utpekad förekomst är det ca 300 m). Planförslaget bedöms inte påverka MKN för vattenförekomster på något olämpligt sätt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom Södermalm, något öster om Finspångs centrum.

I öster gränsar Stora Allén och i söder Åsvägen. I väster finns villabebyggelse och norr om planområdet ligger flerbostadshus.

Planområdet är ca 2200 m² stort (varav B-området ca 1480 m²).

Markägoförhållanden

Fastigheten Östermalm 1:1 berörs, vilken är i kommunal ägo (i samrådet ingick del av Lokatten 5, men denna del har utgått till granskningsskedet).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Finspångs kommun – ”Framtiden finns i Finspång” - antogs 2011-11-23 av kommunfullmäktige.

Aktuellt planområde ingår i ”Områden med detaljplan eller områdesbestämmelser” i översiktsplanens redovisning.

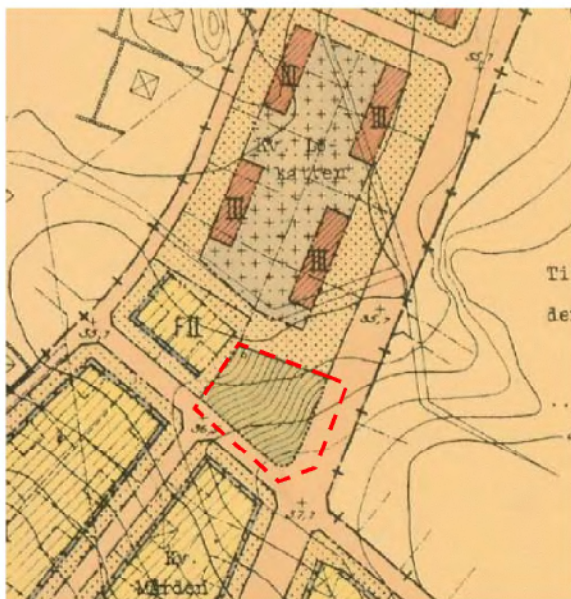
Ingen särskild redovisning eller inriktning föreslås för aktuellt område.

Aktuell planläggning strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av gällande detaljplan ”D 6”. Detaljplanen vann laga kraft 13 november 1942 (enligt ”kunglig majestäts beslut”). Aktuellt planområde utgör allmän platsmark (park eller plantering samt mindre område gata). Se nedan för gällande detaljplan.

Planområdet omfattas av 2 riksintressen för totalförsvaret. Se vidare nedan under rubriken *Riksintressen*. Inga särskilda förordnanden berörs.



Utsnitt ur gällande detaljplan D6.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd. Området ligger ca 300 m från Skutbosjön.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning) som utförts av samhällsplaneringsenheten (se bilaga). Ett genomförande av detaljplanen för aktuellt planområde har i behovsbedömningen konstaterats att det inte föreligger betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsplaneringsenheten har i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark- och vegetation

Planområdet är obebyggt, förutom en befintlig transformatorstation. Träd- och buskvegetation finns i huvudsak längs fastighetsgränserna. Centralt i området finns till viss del öppen mark samt lekanordningar.

Ingen klassad eller skyddad natur berörs.

Kommunens naturvårdssamordnare har bedömt att det inte finns några värdefulla naturvärden som behöver tas tillvara.

Planförslaget innebär att mindre natur-/parkmark tas i anspråk för bostadsändamål. Ingen nämnvärd påverkan bedöms ske eftersom de ytor som ianspråk tas ej bedöms utgöra särskilt värdefull eller utpekad naturmiljö.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av ÅF under planprocessen.

Undersökningen anger att planerad bebyggelse är lämplig/möjlig att uppföra ur stabilitets-, sättnings- och grundvattenperspektiv.

Rapporten anger bl a att jorden i området huvudsakligen består av torrskorpefast lera ovan silt och sand avsatt på berg.

Berg har inom området påträffats på ett djup om ca 1 – 7 m under nuvarande markyta. Det verifierade djupet till berg är som minst i de södra delarna av området och som störst i den östra delen av området.

Utförda korttidsobservationer av grundvattnets trycknivå i området visar på en trycknivåyta som ligger ca 1,5 – 3,5 m under nuvarande markyta i området.

Utredningen anger bl a att planerade bostadshus inom den södra halvan av området bedöms kunna grundläggas med hel bottenplatta med förstävningar vid ytterväggar och bärande innerväggar.

Vidare rekommenderar utredningen bl a att då jordmaktigheterna varierar inom denna del av området ska en bedömning av risken för differenssättningar inom byggnadslägena utföras när dessa har fastställts. Om risken för differenssättningar då inte kan bedömas som liten, ska en grundläggning av bostadshuset med slagna spetsburna pålar, plintar och/eller platta på avsprängt berg/packad sprängsten på berg övervägas.

Eftersom jorden i området innehåller silt/är siltig finns det en risk för att falska pålstopp kan uppstå vid påslagning. De pålstopp som inledningsvis

erhålls ska därför kontrolleras genom förnyad slagning minst ett dygn efter att pålarna har installerats.

Utredningens anvisningar för fortsatta projekteringsarbetet är att när byggnaders lägen samt områdets höjdsättning har fastställts, ska en förnyad geoteknisk bedömning av stabilitets- och sättningsförhållanden inom området samt lämpliga grundläggningsmetoder för byggnader genomföras. Samtidigt ska även mer ingående rekommendationer och anvisningar för schakt- och markarbeten tas fram samt en bedömning av eventuellt behov av kompletterande undersökningar inom området utföras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning. Närmsta registrerad fornlämning är på 250 m avstånd.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Område i Finspångs tätort som är utpekad som riksintresse för kulturmiljön (Finspångs bruksmiljö, kulturmiljö) finns på ca 150 m avstånd från planområdet.

Finspångs tätort, ej avgränsad tätortsmiljö, är av regionalt intresse för kulturmiljövården och finns redovisat i *NATUR & KULTUR - miljöer i Östergötland, Naturvårdsplan och kulturminnesprogram*, Länsstyrelsen, 1983.

Närmaste byggnader av kulturmiljöintresse, t ex enligt kommunens kulturmiljöprogram, är ett par kvarter bort, såsom Södermalmsvillorna i sydväst (på ca 75 m avstånd) samt byggnader norrut längs Stora Allén (nr 18, 19, 22, 24-26), ca 120 m från planområdet.

Ingen förändring av eller påverkan på kulturhistoriskt värdefull byggnad bedöms ske genom denna detaljplan.

Bebyggelseområden

Nuläge

Planområdet är obebyggt, förutom en befintlig transformatorstation. Omgivande område utgörs av villor, mindre flerbostadshus (2 våningar samt vind) samt några större flerbostadshus (3 våningar) direkt norr om planområdet. Bostadsbebyggelsen väster om Stora Allén är främst byggd på 1940-talet och öster om gatan har byggts på 1950-talet.

Förändringar

I nu upprättad detaljplan säkerställs i huvudsak mark för bostäder, bestämmelse B på plankartan (bestämmelse enligt PBL 4 kap 5 § punkt 3). Aktuell planering avser mindre flerbostadshus med ca 5 lägenheter. Kvartersmarken för bostäder utgör en yta om ca 1480 m² (yta för transformator utgör ca 65 m²).



Illustration, exempel på utformning. Exemplet visar en huvudbyggnad på ca 280 m² byggnadsarea. Planen medger en byggrätt på 300 m² byggnadsarea för huvudbyggnad.



Illustration/perspektiv, exempel på utformning. Vy från sydväst.



Illustration/perspektiv, exempel på utformning. Vy från nordost.

Bestämmelse har införts i planen om en högsta nockhöjd +49 m över angivet nollplan (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Bestämmelse om plushöjd över nollplanet bedöms som lämplig då marken lutar till viss del inom planområdet. Kommunen har gjort följande bedömning vad gäller nockhöjd:

Gällande detaljplan för omgivande bostadsfastigheter i väster och söder medger en byggnadshöjd om 7,6 m och en maximal takvinkel på 30 grader. För en bostadsbyggnad som är 9-10 m bred (vilket flera befintliga hus i väster och söder är), innebär det med nämnda förutsättningar att en nockhöjd på mer än 10 m på byggnad kan utföras. Norr om planområdet finns flerbostadshus i 3 våningar, med uppskattningsvis en nockhöjd om ca 13 m.

Befintligt hus inom fastigheten Mården 4 (söder om Åsvägen/planområdet) ligger på en marknivå om ca +38,5 m över nollplanet (i höjdsystem RH2000) enligt upprättad grundkarta. Det innebär, med hänsyn till gällande detaljplan, en möjlig nockhöjd på ca +49 m över nollplanet för nämnda hus.

Marken inom planområdet ligger på drygt +38,5 m över nollplanet vid korsningen Åsvägen/Stora Allén.

Utifrån ovan resonemang gör kommunen bedömningen att motsvarande nockhöjd, +49 m över nollplanet, är rimlig även för byggnation inom aktuellt planområde.

Planbestämmelse har införts angående hantering av våningar. Om det byggs mer än två våningar ska den översta takvåningen vara indragen på flera av sidorna. Bestämmelsen som införts i planen lyder; *f, Våning utöver en andra våning skall vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot*

gata samt mot väster. Det innebär även att terrassen som kan skapas på takvåningen inte får ha tak eller inglasningar.

Nockhöjd: Det finns ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförfordningen eller i någon annan författning. För att tydliggöra i denna plan vad kommunen här avser med begreppet nockhöjd innebär det en horisontell skärning mellan två från varandra lutande takfall. Det innebär att ett platt tak eller ett pulpettak inte har någon nock och då inte heller någon nockhöjd. Därmed förutsätts via planbestämmelsen om nockhöjd att byggnad utföres utifrån här redovisade begreppet nockhöjd med två från varandra lutande takfall. Då marken lutar till viss del inom planområdet har bestämmelse om plushöjd över nollplanet införts i planen. Bestämmelsen i nu upprättad detaljplan anger en högsta nockhöjd +49 m över angivet nollplan.

Byggrätten i nu upprättad detaljplan är ca 17 m från befintligt hus i väster och ca 20 m till befintligt hus i söder. Höjden på föreslagen byggnation, tillsammans med avstånd från befintlig bebyggelse, bedöms inte innebära påtaglig påverkan vad gäller insyn eller skuggning för omgivande bebyggelse. Kommunen bedömer att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivningen.

För kvartersmarken (B-område) gäller att största totala byggnadsarean för huvudbyggnad högst får uppgå till 300 m² och största totala byggnadsarean för komplementbyggnad högst får uppgå till 25 m². Totalt motsvarar detta en byggrätt om ca 22 % av B-området i planen. Bestämmelse har införts på plankartan kring ovan (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1).

Med byggnadsarea (BYA) som nämns i planbestämmelserna avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc, som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

Mark som utgör sk ”prickmark” får inte förses med byggnad. Bestämmelse har införts på plankartan längs gator och inom u-områden (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).

Övrigt

Dagens lekplats i området tas bort i och med aktuell planering.

Planförslaget får en viss påverkan på natur, t ex vad gäller träd- och buskvegetation. De ytor som ianspråkats bedöms inte utgöra särskilt värdefull eller utpekad naturmiljö. Bl.a. finns ingen klassad eller skyddad natur.

ffentlig service

Högalidsskolan F-5-skola är belägen på ca 300 m avstånd. Storängsskolan F-6 ligger ca 1 km från planområdet. Dalens förskola liksom Ängslyckans förskola är på ca 1 km m avstånd från planområdet. Kapaciteten i skolorna

bedöms räcka till vid en utbyggnad inom planområdet. I övrigt ligger planområdet nära tätortens centrum med diverse service.

Kommersiell service

Matbutik mm finns ca 350 m norr om planområdet. Kommersiell service i övrigt finns i närliggande centrum. Ingen förändring avses ske genom aktuell planering.

Tillgänglighet

Området är relativt plant. Tillgängligheten inom planområdet för rörelsehindrade är relativt god.

Trygghetsaspekter

Ambitionen bör vara att åstadkomma en miljö som är såväl trygg som vacker och trivsamt. Trygg miljö genom bland annat medveten placering av byggnader/entréer och god belysning bör eftersträvas i det fortsatta arbetet. Området ligger i ett bebyggt bostadsområde vilket är en trygghet.

Separat gångbana finns bl.a. längs Stora Allén. Kollektivtrafik finns i nära anslutning till planområdet. Avstånden till skolor och annan service är fullt acceptabla.

Utemiljö, lek och rekreation

Marken idag är i huvudsak allmän platsmark med lekplats.

Med anledning av aktuell planering av bostäder inom området behöver lekplatsen tas bort. Inom tätorten finns andra nya eller upprustade lekplatser, t ex finns lekplats på ca 300 m avstånd inom Vibjörnsparken. Till själva parken är det ca 100 m och till Skutbosjön med strandområde är det ca 300 m.

Gator och trafik

Gatunät

Gator i anslutning till planområdet är Stora Allén och Åsvägen.

En trafikmätning har gjorts under en veckas tid i november 2018. Trafikmängden på Stora Allén var 2125 fordon/dygn (ÅDT). Andelen tung trafik uppmättes till 2%.

Hastighetsbegränsningen är 40 km/h på Stora Allén och 30 km/h på Åsvägen.

Det finns inga trafikuppgifter på Åsvägen, men uppskattningsvis är det några hundra fordonsrörelser/dygn, varav ett tiotal tunga fordon enligt grov uppskattning.

Trafikmängden som genereras inom planområdet torde bli liten.

Räddningsvägar inom planområdet bör uppmärksammas vid ett genomförande av planen.

Gatorna Stora Allén samt Åsvägen är redan planlagda som allmän platsmark i gällande detaljplan, men ur planteknisk synpunkt införs ett område GATA i planen för delar av nämnda gator.

Gång- och cykeltrafik

En separat gångbana finns längs Stora Allén. Smala trottoarer leder längs Åsvägen. Gångbana/trottoarer omfattas dock inte av detaljplanen. Dessa är redan planlagda som allmän platsmark i gällande detaljplan. Ingen förändring av gång- och cykeltrafiken planeras i samband med aktuell planering.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 200 m norr om planområdet. Inom ca 750 m avstånd finns ytterligare några hållplatser. Till centrala Finspång är det ca 1 km. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen.

Parkering, utfarter

Finspångs kommun har ingen parkeringsnorm.

Kommunen gör bedömningen att för bostäder bör inriktningen vara 1,2 bilplatser per bostadslägenhet (inklusive besöksparkering).

För planområdet ska parkering lösas inom kvartersmark. Bedömningen är att parkeringsbehovet kan lösas inom planområdet.

Endast en tillfart från Stora Allén tillåts enligt planen (bestämmelse enligt PBL 4 kap 9 §). Tillfart till planområdet kan även ske från Åsvägen enligt planens uppbyggnad.

Det bör noteras att en gemensam tillfart avses ske för Lokatten 1 och transformatorstation genom planområdet utifrån planens uppbyggnad. Se även i delen *Genomförandefrågor*.

In- och utfartsförbud (bestämmelse enligt PBL 4 kap 9 §) har införts i planen vid korsningen Stora Allén/Åsvägen.

Störningar och riskfrågor

Buller, vägtrafik

Allmänt

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden

för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Ändringen trädde ikraft den 1 juli 2017 och från och med det datumet kommer de nya riktvärdena kunna tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

De riktvärden som gäller fr o m 1 juli är enligt nedanstående:

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning har utförts under planprocessen (*Trafikbullerutredning: Stora Allén – del av Östermalm 1:1, Finspång, Finspångs kommun, 2019-02-19, ÅF*).

Trafikmängderna som använts för Stora Allén är 2800 fordonsrörelser/dygn, varav 3% tung trafik. Åsvägen 500 fordonsrörelser/dygn, varav 3% tung trafik. Även trafiken på riksväg 51, 14600 fordonsrörelser/dygn, varav 9% tung trafik, har införlivats i bullerberäkningen.

I bullerutredningen har *exempel på tidigare diskuterad byggnad* tagits med i beräkningen för ljudnivåer. Den byggnaden, som är större än vad nu upprättad detaljplan medger, är ej längre aktuell. Men resultatet av bullerutredningen är representativt även för aktuell planering med mindre byggnation. Bullerutredningen kan därför även användas för aktuell planering.

Ekvivalent nivå, vid fasad: Bullerutredningen visar på att den ekvivalenta nivån om högst 60 dBA utomhus vid fasad klaras för byggrätten inom hela planområdet.

Ekvivalent nivå samt maximal nivå uteplats: Närmast gatorna Stora Allén respektive Åsvägen klaras ej den ekvivalenta nivån om 50 dBA för uteplats, ej heller den maximala nivån om 70 dBA för uteplats.

En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anläggas på bullerskyddad sida av byggnad (västra delen av planområdet).

För att möjliggöra flera placeringsalternativ för uteplatser som klarar riktvärdet, t ex närmast gatorna, kan bullerskyddsåtgärder såsom bullerskyddsskärmar utredas vidare.

Slutsats: Ekvivalent nivå om 60 dBA vid fasad klaras för byggrätten inom hela planområdet.

För att klara riktvärden för uteplatser om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå närmast gatorna krävs bullerskyddsåtgärder (t ex bullerskyddsskärmar), vilket i så fall behöver utredas vidare, alternativt anordnas en *gemensam* uteplats där nämnda riktvärden klaras. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet 50 dBA respektive 70 dBA maximal ljudnivå samt kan anläggas på bullerskyddad sida av byggnad.

Planbestämmelse på plankartan har införts under rubriken "Störningsskydd" enligt följande; *Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359).*

De riktvärden för buller som gäller enligt nämnda förordning redovisas i inledningen under denna rubrik - *Buller, vägtrafik/Allmänt.*

Byggande skall ske med ovan som förutsättning. Utifrån ovan bedöms planområdet inte beröras av bullernivåer på ett oacceptabelt sätt.

Störningar, verksamheter mm

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter bedöms finnas i planområdets direkta närhet.

Stora Allén är ej farligt godsled. Planområdet är ca 150 m från riksväg 51, rekommenderad farligt godsled (primär led), vilket borde med god marginal vara tillräckligt avseende risker med farligt godstransporter.

Förorenad mark

Inga utpekade föroreningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Byggnad, en f.d. kemtvätt - med lösningsmedel (riskklass 2) är på ca 80 m avstånd. Objektet anges som potentiellt förorenat område enligt inventeringsmetodiken MIFO. Potentiellt förorenad mark, grafisk industri (ej riskklassad) finns på ca 80 m avstånd enligt MIFO.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts under granskningsskedet. Utifrån rapporten behöver inga åtgärder göras inom planområdet då halter av olika ämnen i jord och grundvatten är så låga att de underskrider gällande riktvärden för boende. Rapporten anger att om överskottsmassor ska användas på annan plats behöver anmälan upprättas då det förekommer bly, kadmium och kobolt i halter över riktvärden över s.k. ”MMR” (nivåer för mindre än ringa risk) i massorna.

Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten skall arbetet avbrytas och marken undersökas.

Radon

Gällande översiktsplan anger att; ”Förhöjda radonhalter har uppmätts i hela kommunen med stora lokala variationer”. Översiktsplanen rekommenderar även; ”Beakta radonförekomst vid all planläggning”.

Dessutom är kommunens generella inställning att all byggnation inom kommunen ska ske radonsäkert.

Kontrollmätning av radonhalten bör ske vid ett genomförande ur säkerhetssynpunkt. Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Genom västra och norra delarna av planområdet leder kommunala vatten- och avloppsledningar (VA). Dessa utgör huvudstamledningar. Ledningarna leder från Åsvägen till Stora Allén.

I planen har s.k. ”u-område” införts för VA-ledningarna så att VA-ledningarna kan ligga kvar (bestämmelse enligt PBL 4 kap 6 §). Ett avstånd på 5 m hålls mellan VA-ledningars centrumlinjer och byggrätt (gränsen för u-området), efter önskemål från ledningsägare.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Åsvägen. Vidare finns ledning längs Stora Alléns östra sida. Ledningarna hamnar inom allmän platsmark.

Möjlighet för anslutning till fjärrvärmenätet finns genom ledningars lägen.

El, tele

En transformator finns i nordvästra delen. Ett område (E_1) har införts i planen för transformatorns ändamål (bestämmelse enligt PBL 4 kap 5 § punkt 3). På planen har s k ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1), införts kring transformatorstationen så att minst 5 m hålls mellan transformatorstation och byggbar mark inom planområdet för att klara gällande starkströmsföreskrifter. Se angående åtkomst till transformatorstationen i delen *Genomförandefrågor*.

Flera hög- respektive lågspänningsledningar (el) leder genom planområdet. Högspänningsledning leder inne på parkmarken längs Åsvägen och vidare till befintlig transformator i nordväst. Ytterligare högspänningsledning löper längs västra fastighetsgränsen. Ett flertal lågspänningsledningar leder längs västra samt norra fastighetsgränsen.

I planen har u-område införts för högspänningsledningarna.

Ovan nämnda u-område omfattar även lågspänningsledningar, utom en ledning i östra delen (Vattenfalls ledning), samt även en ledning i mark (för belysning) som leder från södra delen centralt genom området (Finspångs Tekniska verks ledning). Nämnda ledningar kan behöva flyttas vid ett genomförande, med anledning av att få ett mer ändamålsenligt nyttjande av tomten, och har därför inte försetts med u-område. Detta bör uppmärksammas vid ett genomförande av planen.

Några teleledningar finns inte inom planområdets kvartersmark utifrån underlag från ledningsägare.

Dagvatten

Allmänt dagvattenledningssystem finns i Stora Allen. Dagvattenbrunn finns strax söder om planområdet vid korsningen Åsvägen/Släntvägen.

För bräddavlopp till ledningsbundet dagvatten hänvisas till befintlig dagvattenledning längs stora Allén (Finspångs Tekniska Verk anvisar förbindelsepunkt vid servisanmälan).

Eventuellt kommer aktuellt planområde att kopplas till systemet. Inom planområdet bör dock dagvattnet fördröjas lokalt i möjligaste mån. Detta med anledning av att Finspångs Tekniska Verk generellt försöker att få fastigheter att minska belastningen på dagvattennätet. Alternativt anordnas en kombination av dagvattensystem och fördröjning, vilket åstadkommit

vid andra projekt i kommunen. I bygglovsskedet klarläggs dagvattenhantering.

Finspångs Tekniska Verk anger att lösningen, med hållbar dag- och dränvattenlösning, ska redovisas till Finspångs Tekniska Verk innan byggstart.

Avfall

Finspångs Tekniska Verk kommer på uppdrag av Finspångs kommun att ansvara för renhållningen i området.

Elektronisk kommunikation mm

Finspång Stadsnät Finet AB har fiber i Åsvägen samt längs Stora Alléns östra sida. Ledningarna hamnar inom allmän platsmark. Möjlighet till anslutning till fibernätet finns genom ledningarnas lägen i området.

Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar mm regleras, prövas och genomförs enligt respektive lag.

□ Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är angiven till 5 år (bestämmelse enligt PBL 4 kap 21 §). Tiden är bl.a. anpassad i avseende på planområdets storlek. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har utgått.

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.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

För allmänna platsmarken GATA är kommunen huvudman. Exploatör/fastighetsägare är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Genom planområdet och i anslutning till planområdet finns diverse allmänna ledningar. Kommunen är genom Finspångs Tekniska Verk AB huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Ledningsägare för el (i nuläget Vattenfall Eldistribution AB) är huvudman för elnätet. Noterbart att Finspångs Tekniska Verk är ledningsägare för en elledning för belysning (se vidare under *Teknisk försörjning/El, tele*). Ledningsägare för tele (i nuläget och TeliaSonera Access AB) är huvudman för telenätet.

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

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Gatumarken är planlagd i gällande detaljplan. Inga förändringar avses ske för allmän platsmark GATA. Område GATA har endast införts i planen ur planteknisk synpunkt.

Framtida exploatör för kvartersmarkens B-område ansvarar för genomförandet. Då ett flertal ledningar löper genom fastigheten behöver kontakt med ledningsägare tas vid genomförandet.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet i Linköping.

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Finspångs kommun, Bygg- och miljöenheten. Till Bygg- och miljöenheten lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsplaneringsenheten.

Mark- och avtalsfrågor

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, fjärrvärme, elnät, marköverlåtelse etc. Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsplaneringsenheten.

Preliminär tidplan

Planprocessen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL. Planen har varit på samråd under tiden 2016-12-27 t o m 2017-02-07. Efter inkomna synpunkter och revideringar redovisas planen i form av granskning innan beslut om antagande i kommunen. Granskning avses genomföras under fjärde kvartalet 2019 och antagande beräknas ske i början av 2020.

Tekniska frågor

Gata, parkering, tillfart mm

Ingen utbyggnad av allmän gatumark eller gång- och cykelväg avses ske vid genomförandet av planen. Logistikutrymme inom planområdet ansvarar exploatör för.

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom kvartersmark.

In- och utfartsförbud har införts i planen vid korsningen Stora Allén/Åsvägen.

Teknisk försörjning

Genom västra och norra delarna av planområdet finns kommunala vatten- och avloppsledningar (VA). Dessa utgör huvudstamledningar. Ledningarna

leder från Åsvägen till Stora Allén. Ett avstånd på 5 m hålls mellan VA-ledningars centrumlinjer och byggrätt (gränsen för u-området), efter önskemål från ledningsägare.

Finspångs Tekniska Verk anvisar förbindelsepunkter för vatten och avlopp, i detta fall kommer det sannolikt att bli en förbindelsepunkt mot Stora Allén.

Allmänt dagvattenledningssystem finns i Stora Allen. Hållbar dag- och dränvattenlösning ska tillämpas. Lösningen redovisas till Finspångs Tekniska Verk innan byggstart. Se vidare under rubriken *Dagvatten*.

Fjärrvärmeledning finns i Åsvägen samt längs Stora Alléns östra sida. Ledningarna hamnar inom allmän platsmark.

En transformatorstation finns i nordvästra delen. Ett område (E_1) har införts i planen för stationens ändamål.

Flera hög- respektive lågspänningsledningar leder genom planområdet. Noterbart: Ett par ledningar har inte försetts med u-område, vilka kan behöva flyttas (se vidare under rubriken *Teknisk försörjning* i planbeskrivningen).

Några teleledningar finns inte inom planområdets kvartersmark utifrån underlag från ledningsägare.

Fiberledningar är förlagda i Åsvägen samt längs Stora Alléns östra sida. Ledningarna hamnar inom allmän platsmark.

Se angående mer ingående redovisning samt hantering av ledningsnätet under rubriken *Teknisk försörjning* i planbeskrivningen ovan.

Möjlighet att flytta ledningar/anläggningar kan eventuellt medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman tas i samband med genomförandet av planen.

Undersökningar, utredningar mm

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts. Se vidare under rubriken *Geotekniska förhållanden* angående fortsatta anvisningar. Det är exploatörens ansvar att genomföra eventuella kompletterande undersökningar.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts under granskningsskedet. Se vidare under rubriken *Förorenad mark* i planbeskrivningen.

Kontrollmätning av radonhalten bör ske vid ett genomförande. Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Klarläggande, eventuella undersökningar m.m. enligt ovan sker genom exploatörens försorg.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning mm

Planområdet omfattar del av kommunägda fastigheten Östermalm 1:1 där allmän platsmark ”park eller plantering” i gällande plan kommer att övergå till kvartersmark för bostäder vid genomförandet av planen. Gatumarken kommer fortsatt vara allmän platsmark inom Östermalm 1:1.

Infört E-område (transformator) kan komma att avstyckas till särskild fastighet alternativt upplåtas via ledningsrätt. Detta klarläggs vid genomförandet av planen via dialog med berörd ledningsägare.

Se nästa rubrik angående servitut för fastigheten Lokatten 1 mm.

Bedömningen i nuläget är att endast en fastighet för B-området kommer att bildas och att gemensamhetsanläggning ej behöver bildas.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av kvartersmark inom planområdet.

Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet av kommunen alternativt framtida exploatör efter överenskommelse med kommunen.

Ledningsrätt, servitut

Enligt kommunens underlag finns det inte några rättigheter registrerade på aktuell del av fastigheten Östermalm 1:1.

På planen har u-områden på kvartersmark införts för VA- och elledningar.

Tillkommande ledningsrätter kan komma att ske i samband med ovan u-områden.

Åtkomst till källargarage för fastigheten Lokatten 1 behöver säkerställas från Åsvägen, liksom åtkomst till transformatorstationen inom planområdet. För detta ändamål har införts bestämmelse; ”*a₁, Marken skall vara tillgänglig för servitut avseende rätt till infart till förmån för fastigheten Lokatten 1 samt E-område (transformator) som belastar B-området*” (bestämmelse enligt PBL 4 kap 18 § första stycket 2-4).

Bestämmelsen om servitut bedöms vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Klarläggande kring servitutsfrågan görs vid genomförandet av planen i samband med lantmåteriförrättning.

Se under rubriken *Fastighetsbildning mm* angående eventuell ledningsrätt för transformatorstationen.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen.

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

Planavgifter tas ut i samband med bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning står exploatör av B-område för.

Kostnad för eventuell flytt av befintliga ledningar står exploatör för.

Deltagande i planarbetet

Kommunen med dess tjänstemän har genomfört planarbetet med hjälp av Planteamet i Norrköping AB, Bengt Gustavsson och ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson.

Samhällsplaneringsenheten

Marika Östemar
Planarkitekt

Detaljplan för

Stora Allén – del av Östermalm 1:1,

Finspångs kommun, Östergötlands län
Standardförfarande

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Fastighetsbeteckning	Ägare/innehavare, adress
Östermalm 1:1	Finspångs kommun 612 80 Finspång

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Fastighetsbeteckning	Ägare/innehavare, adress
Björnen 1	Inger Lilian Birgitta Danielsson (½) Lars Ingvar Danielsson (½) Lämmenäs 401, Aspliden 612 91 Finspång
Björnen 2	Fame Demir (½) Nedim Demir (½) Stjerneldsvägen 2 60365 Norrköping
Hjorten 4	Lars Hillbom (½) Birgitta Hillbom (½) Stora Allén 8 612 40 Finspång
Lokatten 1	Leif Lundberg (½) Anna-Liisa Maila (½) Åsvägen 7 612 40 Finspång
Lokatten 2	Erik Henriksson Åsvägen 5 612 40 Finspång
Lokatten 3	HSB Bostadsrättsförening Björken i Finspång Box 6901 600 06 Norrköping
Lokatten 5	Vallonbygden AB Box 30 612 21 Finspång



FINSPÅNG

Sid 2 (2)

Mården 4	Ulf Eric Ericsson Åsvägen 10 612 40 Finspång
Uttern 4	Karl Sören Rahm Åsvägen 6 612 40 Finspång
Uttern 5	Carmen Lundgrens Dödsbo Fjärdingsmansvändan 6 25656 Helsingborg
Östermalm 1:1	Finspångs kommun 612 80 Finspång

Samhällsplaneringsenheten

Marika Östemar
Planarkitekt