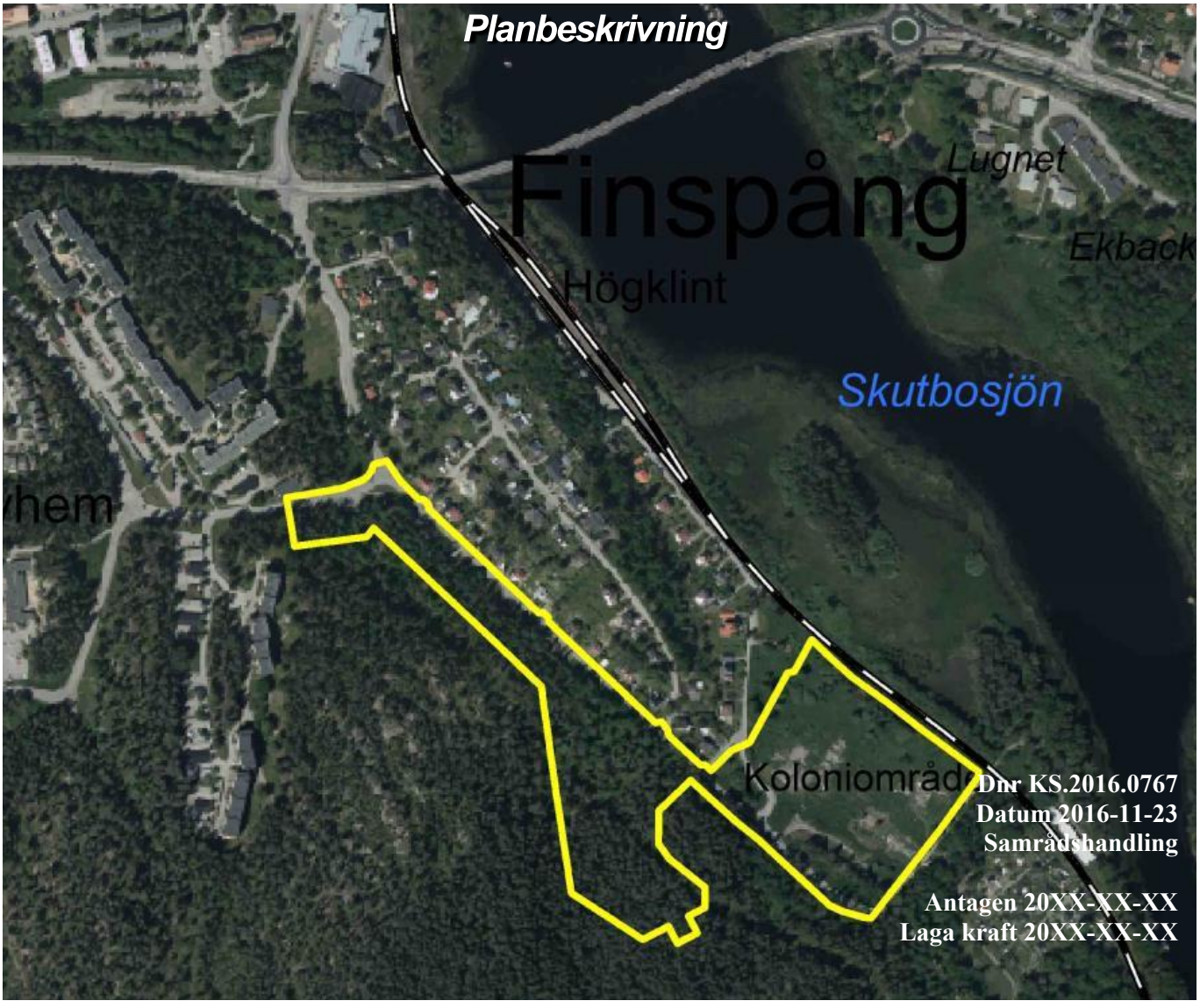
FINSPÅNG

Detaljplan för

Sundsvägen, del av Nyhem 1:2
Finspångs kommun



DETALJPLAN FÖR

Sundsvägen, del av Nyhem 1:2

Finspångs kommun

Finspångs kommun

612 80 Finspång
Telefon 0122-85 000 • Fax 0122-850 33
E-post: kommun@finspang.se
Webbplats: www.finspang.se

Samrådshandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (detta dokument)
- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:2000
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsplaneringsenheten)

Bilaga: Behovsbedömning

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 ett bostadsområde med en varierad husproduktion med villor, radhus och flerbostadshus. Planen bedöms ge ett tillskott på ca 150 lägenheter/hushåll.

I gällande översiktsplans aktualitetsförklaring är inriktningen att aktuellt område kan vara möjligt för bostadsbebyggelse.

Befintligt koloniområde (den del som har odlingslotter i området) avses flyttas till annan plats i samband med planens genomförande.

Tillfart till planerad bostadsbebyggelse sker dels via Sundsvägen, dels via Oxhagsvägen.

Ingen skyddad eller klassad natur, tas i anspråk av planförslaget. Ingen kvartersmark för bostadstomter hamnar inom strandskyddsområde.

Bedömningen är att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, då föreslagen detaljplan ej anses innebära betydande miljöpåverkan.

Exempel på disposition av området och dess huvuddrag i den här planbeskrivningen, under rubriken *Bebyggelseområden.*

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Kapitel 3 och 4 i Miljöbalken. Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvaret enligt kapitel 3 kap. 9 § 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.

Skutbosjön är av riksintresse för yrkesfisket. Sjön ligger inte i direkt anslutning till planområdet och sjön används i praktiken ej för yrkesfiske. Ingen påverkan bedöms ske för detta riksintresse genom aktuell planering.

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]

MKN vatten

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

Skutbosjön ligger ca 100 m från planområdet och finns utpekat i VISS (Vatteninformationssystem i Sverige). MKN för vatten för Skutbosjön har enligt senaste klassningen 2009 "dålig ekologisk status" enligt VISS. I sjön finns bland annat problem med miljögifter. För att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten krävs insatser inom flera sektorer. Det pågår ett arbete med att ta fram en VA-plan för hela kommunen, som täcker både vatten- och avloppsförsörjning och hantering av dagvatten (planen är på samrådsremiss under hösten 2016).

[1] Uppgifter från Finspångs kommuns årsredovisning 2013.

Eventuella åtgärder för Skutbosjön och banvallen, som kan vara förorenad, får utredas i särskild ordning utöver detta planarbete.

Dagvattnet inom planområdet bör fördröjas lokalt så långt som möjligt, och avledas via infiltrationsvänliga diken mm. Naturmark har säkerställts närmast banvallen, innan dagvattnet når sjön mm. Planförslaget bedöms inte påverka vattenmiljön på ett negativt sätt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i anslutning till Högklint (i öster) och Nyhem (i väster) inom Finspångs tätorts södra del. I öster avgränsas planområdet av Sundsvägen, i norr mot Oxhagsvägen, i sydost mot järnvägen, i söder mot skogsmark och i väster i närheten av flerbostadshus vid Oxhagsvägen.

Planområdet är knappt 8 ha stort.

Markägoförhållanden

Aktuell del av fastigheten Nyhem 1:2 ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Finspångs kommun – ”Framtiden finns i Finspång” - antogs 2011-11-23 av kommunfullmäktige. I översiktsplanen från 2011 angavs aktuellt område som ”**V3, Verksamheter”,** bland annat diskuterades kring ny godsbangård i området.

Översiktsplanen är därefter aktualitetprövad och beslutad av kommunfullmäktige 2016-01-27, Kf § 8. Inriktningen för aktuellt område har ändrats i samband med Aktualitetsförklaringen av ÖP 2016. Det som gäller för aktuellt område vid Sundsvägen är följande enligt aktualitetsförklaringen;

”De områden i översiktsplanen som pekas ut som utvecklingsområden för verksamheter och bostäder kvarstår med följande kommentarer:

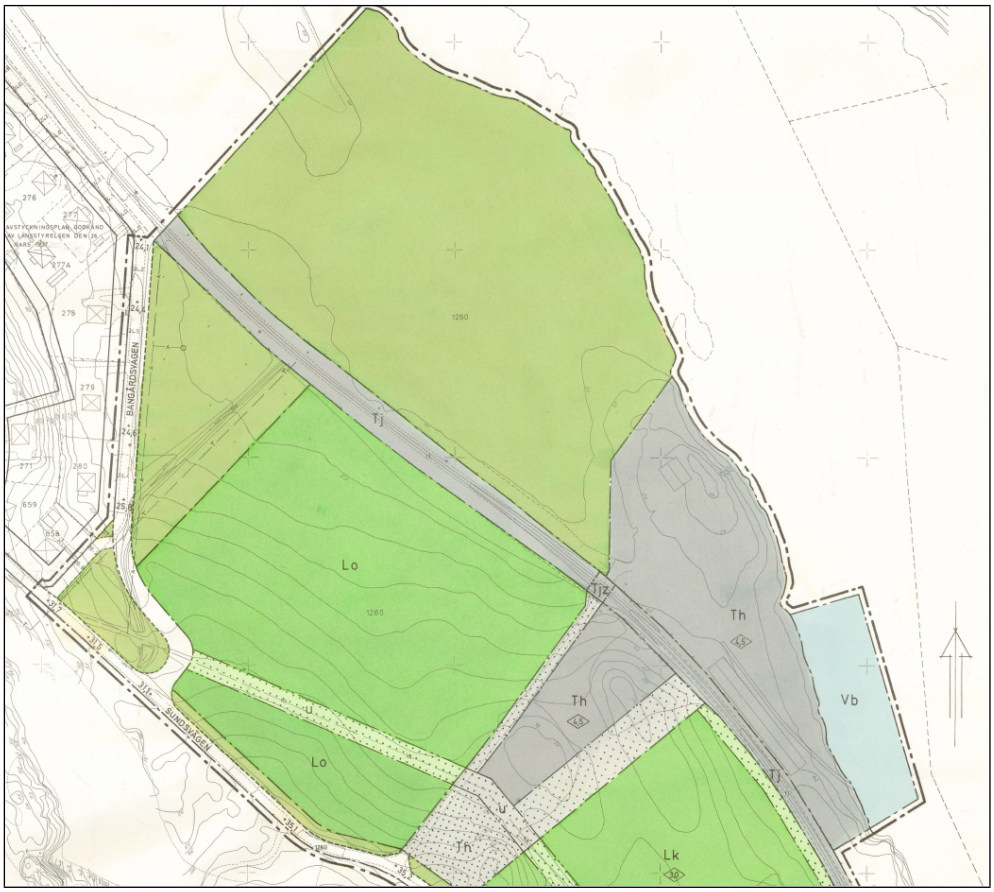
Sundsvägen, V3. Vid en exploatering bör området bedömas ur ett större perspektiv med hänsyn till utvecklingsmöjligheter och efterfrågan på mark för bostäder.”

Tidigare diskussion om verksamheter och ny godsbangård i området får bedömas ej vara aktuellt längre utifrån ovan aktualitetsförklaring. Aktuell planläggning får därmed anses vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden mm

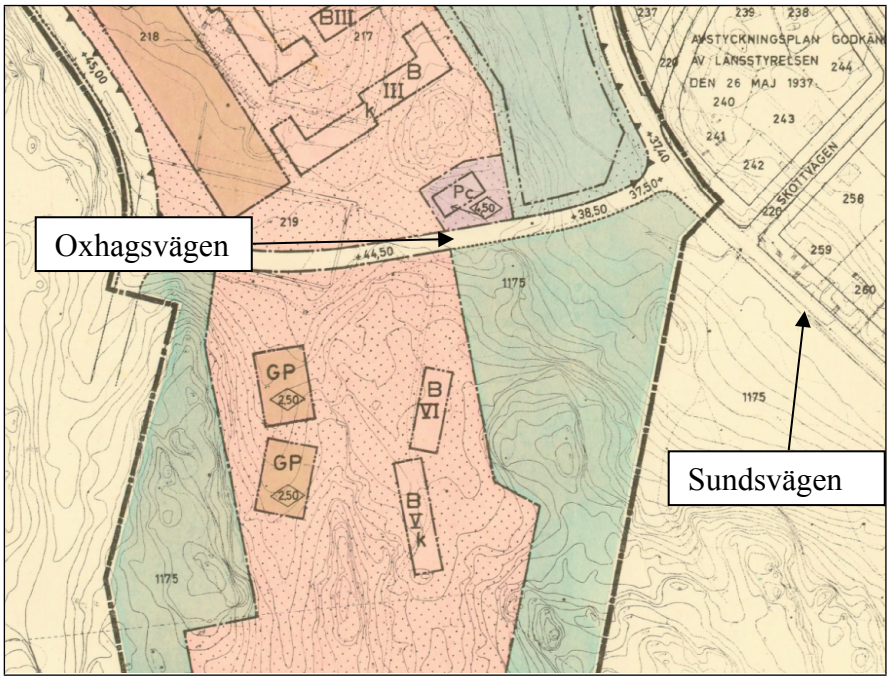
Planområdet är i stora delar ej planlagt sedan tidigare. Dock berörs befintligt odlingslottsområde av gällande detaljplan. Detaljplanen ”D177” vann laga kraft 1984-11-08. För den del i nu upprättad detaljplan som omfattas av gällande detaljplan, är det i huvudsak ”Odlingslottsområde” (Lo) som berörs. Även mindre del allmän platsmark (gata/torg respektive park/plantering) berörs.

I direkt anslutning till planområdet, mellan odlingslottsområdet och annat koloniområde strax sydost om planområdet, är marken avsedd för småbåtshamn i gällande plan från 1984. Dock används denna yta ej för hamnändamål eller dylikt i praktiken. Marken utgör istället en skogsdunge och ingår i naturvårdsprogrammet.



Utsnitt ur gällande detaljplan vid odlingslottsområdet.

Dessutom berörs i mindre grad detaljplan ”D108”, vilken vann laga kraft 1967-07-28. För den del i nu upprättad detaljplan som omfattas av gällande detaljplan, är det i allmän platsmark (Gata samt Plantering) som berörs något vid Oxhagsvägen och dess korsningsavsnitt med Sundsvägen.



Utsnitt ur gällande detaljplan vid Oxhagsvägen.

Planområdet omfattas av 2 riksintressen för totalförsvaret.

Närliggande Skutbosjön utgör riksintresse för yrkesfisket.

Inga särskilda förordnanden i övrigt bedöms beröras.

Strandskydd

Från Skutbosjöns strandlinje råder ett strandskydd (enligt 7 kap 13 § Miljöbalken) på 100 meter.

Planområdet ligger drygt 100 m från sjön och omfattas därmed ej av strandskydd.

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 behovsbedömning som utförts av samhällsplaneringsenheten (se bilaga). Ett genomförande av detaljplanen för aktuellt planområde har i behovsbedömningen konstaterats att det inte föreligger betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvens-beskrivning har därför inte upprättats.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark- och vegetation

Planområdet är i obebyggt, sånär som på enstaka uthus/skjul på odlingslottsområdet samt transformatorstation vid Sundsvägen i sydost.

Marken är kuperad och lutar västerifrån ner mot Sundsvägen, med relativt branta partier på sina ställen.

Vid odlingslottsområdet lutar marken ner mot järnvägen/sjön.

Ingen klassad eller skyddad natur finns inom planområdet. Intill odlingslottsområdet i sydost finns ett naturområde med klass 2 (regionalt intresse) enligt kommunens naturvårdsprogram. Området är dessutom inventerat av Länsstyrelsen genom eklandskapsinventeringen (klass 2).

Fältbesök inom planområdet har gjorts av kommunens naturvårdssamordnare under sensommaren 2016. En rapport; *Initial naturvärdesbedömning, Detaljplan för Sundsvägen* (2016-09-14), har upprättats i samband med planarbetet.

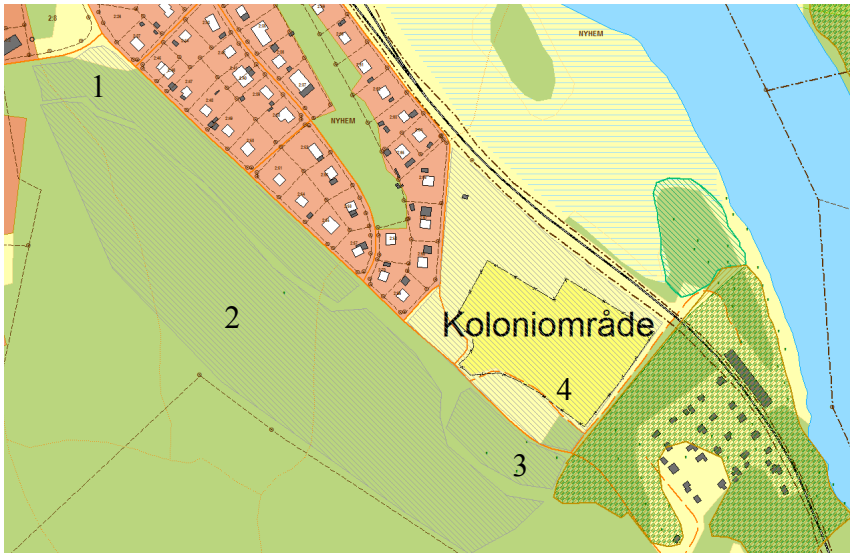
Sammanfattningsvis anger rapporten;

Området som ska ingå i detaljplanen består av ett koloniområde i sydväst med få eller inga naturvärden samt ett skogsområde i väst och sydväst med måttliga till höga naturvärden. Skogsområdet har varierande karaktär med berghällar, senvuxna och grova tallar, en större mängd stående och liggande död ved, ekar i olika ålder, yngre lövträd och gran samt i vissa delar mycket lövsly. Insektsgnag har observerats i stor mängd i vissa delar av området, främst på grova och döda tallar men även på gran och ek. Det finns även ett mindre område med grövre ekar med mulm och bohål.

Intill detaljplaneområdet finns det i sydöst ett inventerat naturområde med klass 2 (regionalt intresse) enligt kommunens naturvårdsprogram. Området är dessutom inventerat av Länsstyrelsen genom eklandskapsinventeringen då det fick klass 2. Klass 2 innebär att det finns värdekärnor med åtminstone 200-250 åriga träd. Även här finns eller kan sannolikt finnas en lång rad rödlistade insekter, lavar och svampar knutna till grova och ihåliga träd. Kommunen har även märkt upp tre stycken evighetsträd och anlagt en faunadepå (en samling av grenar och stockar som gynnar vedlevande insekter) i området.

I bedömningen har hänsyn tagits till att detaljplaneområdet ligger tätt intill det tidigare inventerade naturområdet med hög naturvärdesklass.

Vidare beskriver rapporten att området har flera olika karaktärer. Se nästa bild med ungefärliga gränser för områdena.



Grov indelning av olika naturkaraktärer i området.

Vad gäller naturvärdena för de olika delområdena anger rapporten följande;

Område 1 och 4 bedöms vara lämpligast för eventuell bostadsbebyggelse eller liknande då dessa områden har låga naturvärden. Ett undantag är dock de grövre asparna som finns i område 1. Om dessa avverkas är det ur naturvårdssynpunkt lämpligt att en del av veden läggs som en faunadepå på en lämpligt plats för att gynna insekter som är knutna till död ved av asp.

Område 2 och 3 bedöms inte lämpliga ur naturvårdssynpunkt för bebyggelse då de har visat sig inneha många karaktärer som visar på en värdefull skog och som är viktiga för den biologiska mångfalden. En stor del av området är dessutom mycket kuperat. En del gångstigar finns vilket tyder på att allmänheten rör sig i området. Om tanken ändå är att området ska bebyggas ska en naturvärdesinventering enligt standard SS 199000:2014 göras som främst fokuserar på vedlevande insekter, lavar, mossor och svampar. Detta för att hitta och identifiera eventuella rödlistade arter som är knutna till ovan beskrivna naturvärden.

De rekommendationer som ges i rapporten för fortsatt arbete är;

För att ta tillvara på områdets naturvärden och på ett bra sätt inkorporera framtida bebyggelse bör ett besök göras på plats av naturvårdssamordnare, planarkitekt och konsult för att få en klarare bild av områdets utformning och potential. Höga naturvärden behöver mätas in av mättekniker.

Då planförslaget berör område 2 enligt ovan till viss del, bör ytterligare studie göras under planprocessen för nämnda delområde. Detta för att undersöka om några särskilda åtgärder behöver göras ur naturvärdessynpunkt. I övrigt är det område 1 och 4 – områden som är lämpliga för exploatering enligt naturvärdesbedömningen – som ianspråktas av planerad bebyggelse.

Några ytor säkerställs som naturmark utifrån planens uppbyggnad genom införd bestämmelse NATUR (allmän platsmark) i planen (bestämmelse enligt PBL 4 kap 5 § punkt 2).

Samtidigt som bostadsbyggande föreslås, bibehålls även större sammanhängande naturmark i anslutning till planområdet genom planens uppbyggnad. Detta ger möjlighet för spridning mm för växter och djur. Planförslaget torde sammantaget innebära måttlig påverkan för djur- och växtlivet i området.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning finns ej för planområdet.

Enligt SGU:s jordartskarta är det en remsa med glacial lera samt postglacial lera närmast Sundsvägens västra sida. Längre västerut övergår jordarten till i huvudsak urberg. Lite högre upp i terrängen på västra sidan Sundsvägen finns det vid Högklintsvägens anslutning med Sundsvägen inslag av morän. På odlingslottsområdet är det i huvudsak glacial lera, utom närmast järnvägen där det är postglacial lera och inslag av gyttjelera, enligt samma jordartskarta.

En översiktlig geoteknisk undersökning ämnas utföras under planarbetet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Ingen registrerad fornlämning finns inom planområdet. Närmsta fornlämning ligger ca 500 m västerut.

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

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.

Inga särskilt utpekade byggnader av kulturvärde finns i området, eller i närområdet, enligt kommunens kulturmiljöprogram. Tilläggas kan att det inte medges byggnation i odlingslottsområdet enligt gällande detaljplan.

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

Enligt uppgift från Risinge Hembygdsförening finns det s k ”Namnberget” i bergsområdet mellan Oxhagsvägen och Sundsvägen. Detta är en bergknalle där en mängd namn är inristade under tiden 1880-1940. Besked önskas från

hembygdsföreningen under planprocessen om aktuell planering berör nämnda bergknalle.

Bebyggelseområden

I öster, på Högklint, finns bebyggelse med enbostadshus från 1930-40-talen. Strax väster om planområdet finns flerbostadshus (Oxhagsvägen, Nyhem) från 1960-talet.

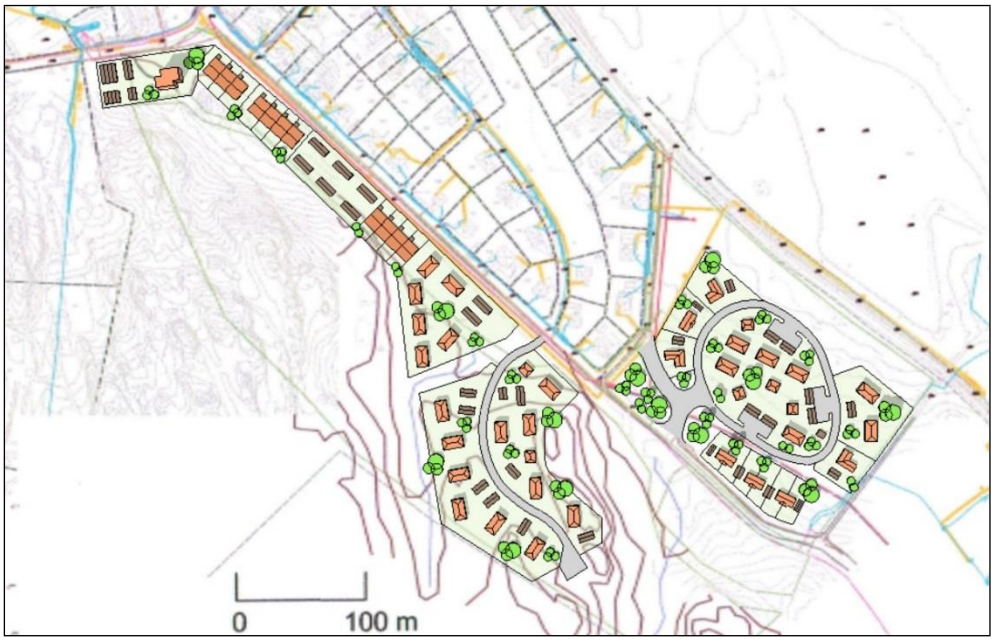
I nu upprättad detaljplan säkerställs i huvudsak mark för bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Planens uppbyggnad är att skapa ett bostadsområde med en varierad husproduktion med högst två våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Dessutom ett höghus motsvarande 6 våningar.

Det breda utbudet ger boendealternativ för olika behov och möjligheter. Genom att bygga med ett varierat utbud ges utrymme för generations-övergripande boende samt möjligheter att bo i området utifrån olika skeden och önskemål i livet. Till exempel för den som vill lämna villaboendet så kan man bo kvar i sin invanda sociala miljö exempelvis i en lägenhet i ett mindre flerbostadshus.. Efterfrågan bör vara styrande för vilken typ av hus som kan bli aktuellt.

Planen medger en högsta totalhöjd om 8 m, vilket motsvarar 2 våningar, förutom i ett delområde utmed Oxhagsvägen där en totalhöjd om 20 m medges, vilket motsvarar 6 våningar (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).

Med bruttoarea (BTA) som nämns i planbestämmelserna menas totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida.

Med byggnadsarea (BYA) 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.



Illustration, exempel på utformning.

Flerbostadshus

Inom större delen av planområdet medges flerbostadshus. Flerbostadshus får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplement-byggnader, om högst 30 % av fastighetsarean. (PBL 4 kap 11 § punkt 1).

Illustrationen ovan, som är ett exempel, visar byggande av bland annat flerbostadshus. Mot Oxhagsvägen kan ett flerbostadshus i motsvarande 6 våningar på ett ungefär inrymma 24 lägenheter. Lämpligt byggande för övriga flerbostadshus (som får byggas i motsvarande 2 våningar) är med 4 lägenheter i respektive hus.

Friliggande enbostadshus (villor)

För friliggande enbostadshus gäller att fastigheten ska vara minst 800 m^2. Den största bruttoarean för huvudbyggnad får uppgå till 250 m^2. En huvudbyggnad tillåts per fastighet. Komplementbyggnader får sammanlagt uppta högst 60 m^2 byggnadsarea. Samtidigt gäller att största totala byggnadsarea för huvudbyggnad samt komplementbyggnad högst får uppgå till 25 % av fastighetsarean. (PBL 4 kap 11 § punkt 1).

Rad- eller parhus

Rad- eller parhus får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, om högst 35 % av respektive tomtplatsarea.

Definitionen "tomtplatsarea" används på plankartan då det är osäkert om det kommer bli en eller flera fastigheter om radhus/parhus uppförs. Radhus/parhus kan komma att ges tomtplats inom en större fastighet.

Bruttoarean för huvudbyggnad per tomtplats får högst vara 180 m^2. En huvudbyggnad per tomtplats. Komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 50 m^2 byggnadsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1).

Radhus kan med fördel grupperas med några luckor mellan radhuslängorna för att inte få för lång sammanhängande fasadlinje. Detta är även tillämpbart vid byggande av parhus, tvåbostadshus med gemensam tomtgräns.

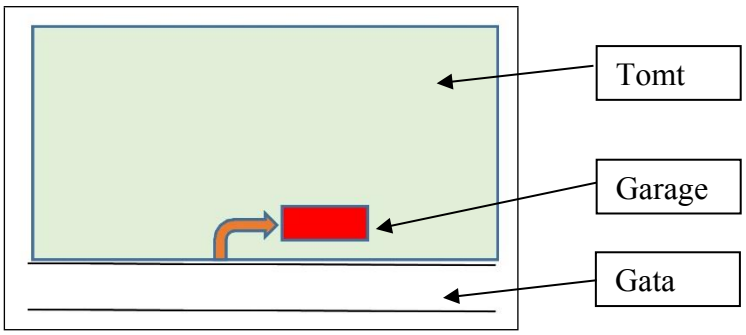
Inom ett område längs Sundsvägen (mellan Skottvägen och Passvägen) redovisas ett gemensamt garageområde på illustrationen. Detta kan vara ett lämpligt och möjligt byggande då det förekommer viss skuggning från bergsområde i denna del.

Komplementbyggnad

För komplementbyggnader får nockhöjden högst vara 4 m (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).

Placering

Följande gäller angående placering för såväl friliggande enbostadshus som för flerbostadshus; Huvudbyggnad skall placeras med minst 4 meters avstånd och komplementbyggnad med minst 1 meters avstånd från fastighetsgräns. Mot gata ska garage/carport placeras med ett avstånd på minst 6 meter (för att kunna ha bil uppställd inne på kvartersmarken framför garage/carport).



På plankartan anges bestämmelse om att garage/carport ska vara med minst 6 meters avstånd från gata. Om garage/carport istället kan förläggas enligt principen på ovan bild kan byggnaden placeras närmare gata än 6 m.

För radhus/parhus gäller att huvudbyggnad, komplementbyggnad och uteplats för respektive tomtplats får placeras i gräns mot intilliggande tomtplats. Vid ej samordnat byggande ska huvudbyggnad placeras minst 2 meter och komplementbyggnad minst 1 meter mot gräns för tomtplats. Huvudbyggnad skall placeras med 4 meters avstånd från gata och garage/carport med minst 6 meters avstånd från gata.

Bestämmelse angående placering har införts på plankartan kring ovan (bestämmelse enligt PBL 4 kap 16 § punkt 1).

Offentlig service

Planområdets behov av skolor och förskolor tillgodoses utanför planområdet. Nyhemsskolan F-6, 7-9 ca ligger ca 300 m väster om planområdet. Lekeberga förskola är i anslutning till Nyhemsskolan. Kapaciteten i skolorna bedöms räcka till vid en utbyggnad inom planområdet. Gång- och cykelvägsanslutningar finns redan i dag till skolorna.

Kommersiell service

Kommersiell service finns bland i Finspångs centrum som är på drygt 500 meters avstånd från planområdet.

Ingen yta för kommersiell service planeras i samband med aktuell detaljplan.

Tillgänglighet

Bostadsbebyggelse föreslås i vissa delar kring förhållandevis plan mark. Dock är marken relativt brant i ett parti väster om Sundsvägen mittemot Högklintsvägens anslutning med Sundsvägen. Odlingslottsområdet sluttar måttligt åt öster. Tillgängligheten till och inom områdets kvartersmark är varierande för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom byggnaderna och kvartersmarken prövas i detalj i bygglovskedet. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler.

Trygghetsaspekter

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

Separat, belyst, gång- och cykelbana finns från planområdet vidare mot tätorten. Gång- och cykelbanan bör förlängas utmed Sundsvägen för att det nya bebyggelsen i området ska få säkra gång- och cykeltransporter.

Busshållplats finns vid Nyhemsskolan ca 400 meter väster om planområdet och även i centrum, vilket är på drygt 500 meters avstånd. Dessa förutsättningar torde vara relativt goda ur tillgänglighetssynpunkt.

Planområdet ligger relativt nära både skolor och annan service (centrum).

Utemiljö, lek och rekreation

Planområdet innehåller ingen befintlig organiserad yta för lek och rekreation. Området utgör och omges av större skogs- och naturområden. Några mindre stigar finns i området, dock inget ordnat motionsspår. Orientering har förekommit i Nyhemsområdet. Nyhemsskolan är försedd med bland annat idrottsplats.

Planförslaget innebär att områden med naturmark tas i anspråk för bostadsändamål. Större ytor för lek och rekreation bibehålls samtidigt. Odlingslotter flyttas till annan plats vid exploatering av området. Ingen större inskränkning för lek- eller rekreationsmöjligheter bedöms uppstå. Större natur- och rekreationsområden samt sjön som finns i omedelbara närheten ger god boendemiljö.

Gator och trafik

Gatunät

Området nås norrifrån via Sundsvägen (ansluten med riksväg 51). Även Oxhagsvägen passerar planområdets norra del.

Hastighetsbegränsningen är 40 km/h på Sundsvägen. Från odlingslottsområdet och söderut mot reningsverket är begränsningen 70 km/h. På Oxhagsvägen är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Övriga gator i Högklint har skyltad hastighet om 30 km/h.

Gatumark vid Sundsvägen planläggs som allmän platsmark i planen (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Vägområdets bredd i planen för Sundsvägen är ca 16 meter. Inom vägområdet avses även plats för gång- och cykelväg, eventuell gångbana, infiltrationsvänligt dike inrymmas. Dessutom finns ett flertal ledningar i mark parallellt med Sundsvägen, vilka kräver utrymme.

Övriga lokalgator inom planen har en bredd av 7 meter för att inrymma ca 5,5 m körbana, dike/dagvattenstråk mm.

En förprojektering av väg, vatten- och avloppssystem avses utföras under planprocessen.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelbana, som är belyst, finns längs Sundsvägen från planområdets norra del (utanför planområdet) och vidare norrut mot centrum.

Likaså finns separat gång- och cykelbana, belyst, från Bangårdsvägens vändzon i riktning mot centrum (förbi Bildningen).

Rapporten *Nytt omlastningsområde i Finspång*, Tyréns, 2010, gjordes i samband med tidigare diskussioner kring ny godsbangård i odlingslotts-området. Denna inriktning är ej aktuell längre, men de förslag som gäller för fordons- samt gång- och cykeltrafiken kan till vissa delar bli aktuella för nu föreslagen planering i området. Rapporten föreslår att Sundsvägen (söder om Oxhagsvägen) byggs om, där det anläggs en 2 m gångbana närmast befintliga fastigheter, att körbanan breddas, samt att en ny cykelbana anordnas västra sidan Sundsvägen.

Kommunen rekommenderar i nuläget att körbanan för Sundsvägen bör vara 5,5 meter och att gång- och cykelväg (gc-väg) anläggs längs Sundsvägens

västra sida. Dessutom bör, som ovan rapport anger, gångbana anläggas längs med befintliga bostadsfastigheter östra sidan Sundsvägen, med anledning av att det finns flera utfarter, varav vissa har bristfälliga siktförhållanden mot gatan. Om körbanan kommer en bit ifrån fastighetsgräns torde det ge säkrare in- och utfarter.

Då det är ett flertal ledningssystem längs västra sidan Sundsvägen bör inte plantering av träd ske så att ledningar påverkas.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Nyhemsskolan ca 400 väster om planområdet (i nuläget linje 413 som går vidare mot centrum). Till centrum där flera busslinjer trafikerar är det drygt 500 m. Genom att busslinje passerar planområdet finns möjlighet till nytt hållplatsläge i anslutning till planområdet.

Parkering, utfarter

För planområdet är inriktningen att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

I område för flerbostadshus vid Oxhagsvägen har yta för parkering och ”korsprickad mark” (komplementbyggnader) införts (bestämmelse enligt PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Detta med anledning av att inte medge bostäder för nära närliggande panncentral. Se vidare under rubriken *Störningar, verksamheter mm.*

In- och utfartsförbud (bestämmelse enligt PBL 4 kap 9 §) har införts i planen vid korsningsavsnittet Oxhagsvägen/Sundsvägen.

Järnväg

I sydost, förbi odlingslottsområdet, passerar järnväg. Järnvägssträckan mellan Kimstad och Finspång trafikeras i dag endast av godståg. Hastighetsbegränsningen är 20 km/h i området och ca två tåg per dag och riktning trafikerar sträckan.

Se vidare under ”Störningar och riskfrågor” och underrubriken ”Risker samt buller, järnvägstrafik”.

Störningar och riskfrågor

Landskapsbild

Utmed Sundsvägen utgör stora delar av området skogsvegetation. Inslag av öppna ytor finns längs vägen. I odlingslottsområdet är det i huvudsak öppen mark.

Förändring i området med nya hus istället för naturmark kommer att medföra viss påverkan på vyn mot skogen mm. Vyer förändras i huvudsak för ca 13 befintliga fastigheter längs Sundsvägens östra sida (vy mot

skogsmark) samt ett par fastigheter längs Bangårdsvägen (vy mot odlingslotter).

Bebyggelse medges till högst 8 meters totalhöjd (motsvarande två våningar) inom nästan hela planområdet. Endast utmed Oxhagsvägen föreslås byggnation i upp till 20 m totalhöjd (motsvarande 6 våningar). I denna del torde ett högre hus endast få mindre påverkan på omgivningen, då endast enstaka bostad finns i nära anslutning till denna tomt.

Noterbart att området redovisas som ett tänkbart område med utvecklingsmöjligheter för bostäder i den gällande översiktsplanen (aktualitetsförklaringen).

Sammantaget kan en viss påverkan på landskapsbilden uppkomma genom föreslagen planering. Som helhet bedömer kommunen påverkan vara acceptabel.

Buller, fordonstrafik

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.

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 55 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 m^2 gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

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 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.

På planen har en bestämmelse införts under rubriken "Störningsskydd" utifrån ovan trafikbullerförordning (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5). Byggande ska ske med detta som förutsättning.

Det finns inga uppgifter på trafikmängder på gatorna i området. Det är uppskattningsvis ca 600 hushåll, skola, reningsverk och koloni-/odlingslottsområde som genererar trafik på Sundsvägen/Oxhagsvägen.

Sundsvägen, norr om planområdet

En grov bedömning är att det är mellan 3000 och 4000 fordon/dygn idag på Sundsvägens norra del (utanför planområdet, vid anslutningen med riksväg 51). Längs denna del av vägen ligger ca 6-7 befintliga hus. Avståndet till närmaste hus av dessa är ca 12,5 meter (vägmitt).

En ökning av ljudnivån måste uppgå till minst 3 dBA för att vara uppfattbar, vilket motsvarar en fördubbling av dagens trafikmängd, se ovan. (Källa: *Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*, Boverket februari 2008).

Med föreslagen planering torde en ökning av trafik kunna uppskattas till ca 700 fordon/dygn norr om planområdet (beräknat på ca 150 lägenheter/hushåll). Utifrån ovan redovisning blir ökningen vid befintliga hus, norr om planområdet, betydligt mindre än 3 dBA och därmed inte uppfattbar.

Sundsvägen, inom planområdet

På Sundsvägen, sträckan söderut från korsningen med Oxhagsvägen, är det ett 50-tal bostadstomter, koloniområde, reningsverket (bland annat slambilar) mm som genererar trafik. En grov bedömning är att det är 300-400 fordon/dygn idag på Sundsvägens del som är söder om korsningen med Oxhagsvägen.

På Sundsvägen söderut från korsningen med Oxhagsvägen ligger 13 befintliga hus. Avståndet till närmaste hus bland dessa är ca 12,5 meter (vägmitt). Med föreslagen planering torde en ökning av trafik med ca 600 fordon/dygn ske i detta avsnitt av Sundsvägen (ett hundratal fordon angör flerbostadshuset med 6 våningar via Oxhagsvägen istället). Detta skulle då uppskattningsvis ge en framtida fordonsmängd på ca 1000 fordon/dygn i detta avsnitt.

Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs ett avstånd mellan vägmitt (Sundsvägen) och bostad på knappt 10 m för att klara den ekvivalenta nivån 55 dBA (vid antagandet ca 1000 fordon/dygn, varav ca 5 % tung trafik, samt hastighetsbegränsning om 40 km/h). Den maximala nivån klaras först vid 30 m från *vägmitt* (generellt avstånd vid 40 km/h - när ett tungt fordon passerar) med samma förutsättningar.

I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på mer än 10 m mellan vägmitt och såväl befintliga som föreslagna bostäder.

Oxhagsvägen, inom planområdet

För föreslagen byggnation utmed Oxhagsvägen behöver bullerfrågan särskilt uppmärksammas vid ett byggande. Vid 40 km/h (skyltad hastighet på Oxhagsvägen) behövs närmare 20 m från vägmitt för att klara ekvivalent nivå enligt bullerprogram. Rekommendationen är att byggnation av bostadshus sker 20 m från vägmitt på Oxhagsvägen, så att riktvärdet för ekvivalent nivå vid fasad (55 dBA) uppnås.

Om bostadshus alternativt förläggs närmre Oxhagsvägen än 20 m från vägmitt, bör minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad vändas mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Detta för att få en acceptabel lösning ur bullersynpunkt vad gäller ekvivalent nivå.

Uteplatser

För nya bostäder generellt kommer den maximala nivån om 70 dBA att överskridas vid eventuell uteplats, och eventuellt även ekvivalent nivå 50 dBA på uteplats, mot gatumark.

Då det är ganska få tunga fordon som passerar på gatorna torde detta vara acceptabelt. Uteplatser bör även gå att lösa med skärm, delvis inglasning av uteplats eller ytterligare en balkong som är skyddad för varje lägenhet. Att helt glasa in balkongen eller uteplatsen för att begränsa bullret är inte en metod som bör accepteras. Man kan i enskilda fall tillåta att upp till hälften eller tre fjärdedelar av balkongen eller uteplatsen kan glasas in för att begränsa bullret (Boverket).

Ett alternativ vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) där riktvärdet klaras.

Utifrån ovan bedöms planområdet inte beröras av bullernivåer på ett oacceptabelt sätt.

Risker samt buller, järnvägstrafik

På järnvägen är det ca två godståg per dag och riktning (ca 20 i veckan) som trafikerar sträckan. Hastighetsbegränsningen är numera 20 km/h förbi området. Tidigare var det 40 km/h. Inga skarpa kurvor förekommer vid planområdet och endast enkelspår (ej mötande trafik) finns.

På järnvägen är det i huvudsak aluminiumgöt, stål, pappersrullar och gasol som transporteras. Tåglängden är ca 500 meter. Dessa uppgifter är hämtade från NT (artikel 15/8 2016) samt Corren (artikel 14/8 2016), vid med intervjuer som gjorts med bland annat representanter från Trafikverket och transportören Green Cargo i samband med tågolycka som skedde ca 2 km söder om planområdet i augusti 2016.

En riskbedömning avseende farligt godstransporter på järnväg gjordes av Miljöinvest AB år 2010 i samband med ”Detaljplan för stationsområdet,

Finspångs kommun” (i dokumentet Miljökonsekvensbeskrivning, MKB). Planläggningen gällde Curt Nicolin Gymnasiet.

Några utdrag ur MKB:n följer nedan:

Det farliga gods som transporteras är uteslutande gasol. I nuläget sker dessa transporter med en total omfattning av ca 120 vagnar per år, d.v.s. i genomsnitt mellan 2 och 3 vagnar per vecka. Varje vagn innehåller ca 45 ton gasol.”

”Transporterna sker i ”gångfart”. Då endast ett tåg trafikerar järnvägen utesluts kollisioner mellan tåg vid beräkning av urspårningsfrekvenser.”

”Planförslaget innebär att en skolbyggnad uppförs som närmast 10 meter från industrispåret. I skolan kommer dagligen ca 500 personer att uppehålla sig under dagtid. Under kvällstid planeras för evenemang med upp till 300 deltagare.”

”Gasoltanken är tjockväggig.”

”<u>Bedömning</u>

Beräkningarna visar att de kriterier för att medge avsteg från riktlinjerna i nuläget uppfylls med marginal när det gäller individ- respektive samhällsrisk. De specifika förhållandena på platsen t ex att tågen körs i ”gånghastighet” mycket få eller inga transporter med tung trafik till ångbåtsbryggan (sannolikt endast med ved till ångbåten), åtgärder vid utformning av vägövergången etc. gör att avsteg från riktlinjerna bedöms kunna ske. Mot bakgrund av att trafiken med farligt gods skulle kunna förändras i framtiden (ökning/nya godsslag) kan det finnas skäl att överväga ytterligare förebyggande åtgärder. En sådan kan vara sätta upp en mur som avgränsning mellan järnvägsspår och närmiljön utanför skolans östra entré. Detta för att förhindra att ett urspårat tåg/vagn kommer närmare skolan samt för att beroende på utformning kunna minska konsekvensen vid vissa typer av framtida olyckor med farligt gods.”

En jämförelse kan även göras med riktlinjer för järnvägstransporter och farligt gods som Länsstyrelsen i Norrbotten har tagit fram. Där har Länsstyrelsen arbetat fram nya riktlinjer i rapporten *Riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods* (Länsstyrelsen Norrbotten, 2015). Riktlinjerna anger rekommenderade skyddsavstånd för järnvägstransporter, där farligt godstransporter förekommer.

Utifrån redovisade riktlinjer i Norrbottens läns rapport är det vid den så kallade markanvändningskategorin "Zon D (känslig verksamhet)" - där bland annat bostäder (i flera plan) innefattas - följande som gäller.

Vid exempelvis 10 respektive 20 godståg/dygn rekommenderas ett skyddsavstånd från spårkant på 30 m till bostäder i flera plan (utan ytterligare säkerhetshöjande åtgärder).

Vid 30 respektive 40 godståg/dygn rekommenderas ett skyddsavstånd från spårkant på 50 m till bostäder i flera plan (utan ytterligare säkerhetshöjande åtgärder) i nämnda riktlinjer som jämförelse.

Tilläggas kan att Trafikverket anger att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka.

I nu upprättad detaljplan har byggrätten för bostäder förlagts på ca 40 meters avstånd från järnvägen (skolan ovan förlades med 10 m avstånd, och med mur, som jämförelse). Detta ur risksynpunkt vad gäller farligt gods från järnväg men även ur bland annat bullersynpunkt och grundförhållanden.

En bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras vända bort från järnvägen har införts på plankartan för bostäder närmast järnvägen utifrån ovan aspekter (PBL 4 kap 16 § punkt 1).

Med riskbedömningen ovan för Curt Nicolin Gymnasiet som underlag, samt utifrån Länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer, torde nu upprättad detaljplans uppbyggnad ta tillräcklig hänsyn vad gäller risker med farligt gods från järnvägstrafik.

Ovanstående avstånd och riskreducerande åtgärder bedöms som tillräckliga i nuläget. Dock kan eventuellt bullerskydd, liksom riskåtgärder, komma att behövas i framtiden vid förändringar på järnvägen, till exempel om det blir en större ökning av antalet tågtransporter, höjning av hastighets-begränsningen, eller ökad mängd farligt godstransporter. Detta behöver tas i beaktande.

Ur bullersynpunkt görs följande bedömning;

Då tågen förbi planområdet endast trafikeras i 20 km/h och är så få till antalet (ca 20 per vecka) så underskrids den ekvivalenta bullernivån med god marginal ca 40 m från spåren. Den maximala nivån från tågen kan sannolikt överskridas ca 40 m från järnvägen, men då det är vid så få tillfällen görs bedömningen att det torde vara acceptabelt. Noterbart att ca 6 befintliga bostäder längs Bangårdsvägen ligger närmare järnvägen än föreslagen bebyggelse i nu upprättad detaljplan.

Se dock ovan angående eventuellt framtida bullerskydd.

Vibrationer, järnvägstrafik

Längs järnvägar finns risk för vibrationer. Någon utredning kring markvibrationer har ej gjorts i samband med detaljplanearbetet.

En jämförelse görs istället med resultat från annan utredning, som är gjord i centrala Mjölby i samband med bostadsplanering nära järnväg. En utredning kring markvibrationer togs fram i samband med *FÖP Svartå Strand* i Mjölby kommun (Rapporten *Vibrationsutredning – Mjölby Stationsområde,* WSP 2012-05-24).

I samband med *FÖP Svartå Strand* i Mjölby gjordes även bullerutredning som angav bland annat följande uppgifter vad gäller järnvägstrafiken; antal tåg/dygn var 170 st, varav godståg 48 st. Medellängden på godstågen var 630 m och hastigheten för tågtrafik var 80 km/h.

Av mätresultaten i vibrationsutredningen redovisades att enstaka tunga godstågspassager kan ge upphov till kännbara vibrationer i de närmst belägna framtida fastigheterna. I absolut närhet, upp till 30-40 meter rekommenderades ej byggnation. Bostadsbyggnation avsågs byggas ca 50-100 meter från spårmitt i Mjölby-exemplet. Inga vibrationsåtgärder bedömdes som nödvändiga för projektet i Mjölby.

I nu upprättad detaljplan i Finspång föreslås byggnation ca 40 m från järnvägen, i princip samma avstånd som var rekommendationer i Mjölby. Bedömningen utifrån ovan beskrivet är att föreslaget avstånd till bostäder i nu upprättad detaljplan i Finspång är tillräckligt, med tanke på att hastigheten för tågen är betydligt lägre än i Mjölby (högre hastighet leder till större vibrationskrafter), liksom att antalet tågtransporter är avsevärt lägre jämfört med exemplet i Mjölby. Vibrationsåtgärder torde därmed inte vara nödvändiga i nu upprättad detaljplan.

Störningar, verksamheter mm

Axsäters reningsverk, en tillståndspliktig verksamhet, ligger ca 300 meter (byggnaden) från planområdet. Till slambädd, biogasrening och annan hantering utomhus är avståndet mer än 400 meter.

Boverkets rapport *Bättre plats för arbete* (1995) talar om riktvärde 500 meter mellan reningsverk (upp till 20 000 pe – vilket är fallet här) och bostäder. Boverkets riktlinjer är dock 20 år gamla riktvärden. Bedömningen i aktuell plan är att riktvärdet om 500 meter torde kunna underskridas i aktuellt fall bland annat med anledning av följande aspekter;

- Tekniken har utvecklats sedan riktvärdena togs fram, till exempel hantering av luktproblem.

- Till slambädd, biogasrening och annan hantering som sker utomhus – område där luktstörningarna är mest påtagliga från – är avståndet mer än 400 meter.

- Inga klagomål från boenden mm i närområdet är känt vad gäller luktproblem.

- Vid inventering av planområdet i september respektive oktober månad kunde inga luktstörningar observeras.

- Förhärskande vindriktning är sydvästlig, vilket medför att planområdet inte ligger i vindriktningen från reningsverket.

Utifrån ovan bör föreslagen planering med bostäder vara fullt möjlig.

Strax nordväst om planområdet finns ett närvärmeverk för fjärrvärme - ”Nyhemspannan”. Nyhemspannan ligger på ca 45 m avstånd från befintligt flerbostadshus. Till byggbar mark för bostäder inom planområdet blir avståndet likaså ca 45 meter från Nyhemspannan (endast komplement-byggnader tillåts inom 45 meter från pannan). Detta avstånd torde vara acceptabelt med tanke på att avståndet blir detsamma som till befintliga bostäder samt utifrån verkets storlek.

Till Sjömansängs avfallsanläggning är det ca 600 meter. *Bättre plats för arbete* anger riktvärde 500 meter mellan avfallsanläggning (deponering, komposteringsanläggning, biologisk behandling) och bostäder.

Till Finspångs värmeverk är det mer än 1 km. *Bättre plats för arbete* anger olika riktvärden, beroende på typ av förbränningsanläggning, vad gäller avstånd mellan anläggning och bostäder. Som mest anges 700 meters avstånd.

Avstånden torde vara tillräckliga till såväl avfallsanläggningen som värmeverket.

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

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet enligt MIFO. Närmsta potentiellt förorenade objekt enligt MIFO - grafisk industri (riskklass 4) - finns ca 150 meter nordost om planområdet.

Planområdet är obebyggt och inga särskilda verksamheter bedöms funnits som ger misstanke om föroreningar.

Det pågår ett arbete med att ta fram en VA-plan för hela kommunen (planen är på samrådsremiss under hösten 2016). Denna anger att det finns problem med miljögifter i Dovern (som inkluderar Skutbosjön).

Vidare bedöms föroreningar kunna finnas i järnvägens banvall, genom bland annat slipers som besprutats med kreosot.

Aktuellt planområde stiger i marknivån från banvallen och bebyggelse föreslås mer än 30 m från järnvägsbanken. Riktningen för avrinning från järnvägsbanken sker mot sjön och inte mot planområdets kvartersmark för

bostäder. Med hänsyn till detta torde inte föroreningar spridits till föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet.

Eventuella åtgärder för Skutbosjön och banvallen får utredas i särskild ordning utöver detta planarbete (se bland aannat pågående arbete med VA-plan).

Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten inom planområdet ska 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. Tills vidare är bestämmelse om radonsäkert byggande infört i planen utifrån ovan skrivet (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Skutbosjöns normala vattennivå bedöms vara på ca 21,5 m ö h (RH1900) utifrån upprättad grundkarta. En översvämningskartering har utförts av MSB 2014 (RH2000). Utifrån översvämningskarteringen kan uppskattningsvis 100-årsflödet stiga till ca 22,5 m ö h och beräknat högsta flöde, BHF (10 000-årsflöde), till drygt 23 m ö h (statistiskt inträffar BHF en gång på 10 000 år och samtidigt är sannolikheten 1 % att BHF inträffar under 100 år).

Större delen av planområdet ligger flera meter över sjöns nivå. Befintlig mark för planerade bostäder ligger på som minst 60-70 cm över översvämningsnivån för 100-årsflödet. Risk för översvämning upp till nivåer för beräknat högsta flöde (10 000-årsflödet) tangerar byggbar mark för bostäder. Endast källarlösa hus tillåts (PBL 4 kap 16 § punkt 1) öster om Sundsvägen. Denna åtgärd bedöms som tillräcklig ur översvämnings-synpunkt utifrån ovan.

Risk för ras och skred finns längs Skutbosjön (drygt 100 m bred remsa) öster om järnvägen/planområdet enligt ÖP. Befintlig järnväg avgränsar skredriskområdet från planområdet och ett avstånd på ca 50 meter mellan redovisat riskområde och bostadsbebyggelse i aktuell plan kan hållas. Utifrån dessa aspekter bedöms aktuell planering vara lämplig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) finns längs Sundsvägens västra sida, samt i gatumarken, och vidare genom odlingslottsområdet mot koloniområdet sydost om planområdet. Ledningar finns även strax öster om Bangårdsvägen, samt i gatumarken (inom allmän platsmark i gällande plan), strax väster om planlagd mark för odlingslotter. VA-ledningar är även förlagda i Oxhagsvägen.

Huvuddelen av VA-ledningarna säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA och NATUR). VA-ledningar som korsar dagens odlingslottsområde ligger på en avsats, något högre än föreslagen lokalgata. Ledningen bedöms som mest lämpligt att omfattas av NATUR (allmän platsmark) och inte hamna inom tomtmark med tanke på möjlighet för nyttjande av tomt, skötsel av ledningarna mm.

En pumpstation finns vid Bangårdsvägen, strax utanför planområdet.

Dagvatten

Allmänna dagvattenledningar finns längs Sundsvägens västra sida fram till odlingslottsområdet samt norra sidan Oxhagsvägen. Några ledningar finns även vid Bangårdsvägen (inom allmän platsmark i gällande plan) strax väster om planlagd mark för odlingslotter.

Dagvattenledningarna säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA och troligen NATUR).

Eftersom marken i området i stora delar består av täta jordarter (lera och berg) är förutsättningar för infiltration på respektive tomt inte optimala. Eventuellt kommer aktuellt planområde att kopplas till det allmänna dagvattensystemet. Inom planområdet bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, 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 åstadkommits vid andra projekt i kommunen.

Exempelvis kan dagvatten avledas till infiltrationsvänliga dagvattenstråk/diken längs föreslagna gator, och planerad gång- och cykelväg. Dagvattnet rinner generellt åt sydost längs Sundsvägen utifrån markens lutning. Det dagvatten som rinner åt sydost mot odlingslottsområdet kan ledas till ett större naturområde närmast järnvägsbanken.

I bygglovsskedet klarläggs dagvattenhantering.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns södra sidan Oxhagsvägen samt längs Sundsvägens västra sida. Likaså löper ledningar längs Bangårdsvägens södra/östra sida mot odlingslottsområdet.

Fjärrvärmeledningarna säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA).

Möjlighet till anslutning till fjärrvärmenätet finns genom ledningarnas lägen i området.

El, tele

Högspänningsledningar för el i mark finns längs Sundsvägens västra sida. Lågspänningsledningar finns i Sundsvägens och Bangårdsvägens gatumark, liksom norra sidan Oxhagsvägen.

En luftledning som funnits 60-70 m väster om Sundsvägen genom skogsmark har på senare tid tagits bort. Ledningsrätt som torde gälla för elledning finns kvar.

Elledningarna säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA samt NATUR).

En transformator finns precis vid korsningen vid Sundsvägen och grusvägen t sjön sydost om odlingslottsområdet. Ett område (E_1) har införts i planen för transformatorns ändamål (PBL 4 kap 5 § punkt 3). På planen har så kallad ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1), införts kring transformatorstationen så att minst 5 meter hålls mellan ny placering av transformatorstation och byggbar mark på tomtmark att klara gällande starkströmsföreskrifter.

Teleledningar finns längs Oxhagsvägens norra sida, längs Sundsvägens västra sida och i Bangårdsvägens gatumark. Likaså finns en teleledning strax väster om planlagd mark för odlingslotter (inom allmän platsmark i gällande plan).

Vissa teleledningar säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA). Övriga ledningar hamnar utanför planområdet.

Avfall

En återvinningsstation finns vid Oxhagsvägen, nära korsningen med Sundsvägen. Denna station kommer att behöva flyttas vid ett genomförande av planen utifrån planens uppbyggnad. En ny plats bör uppmärksammas under planprocessen och behöver klarläggas innan ett genomförande av planen sker. Samråd sker med bland annat Finspångs Tekniska Verk AB under planprocessen.

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

Elektronisk kommunikation mm

Finspång Stadsnät Finet AB har fiber södra sidan Oxhagsvägen och vidare längs västra sidan Sundsvägen, fram till odlingslottsområdet där ledningarna är på östra sidan. Ledningar fortsätter även i Bangårdsvägens södra/östra sida. Det finns likaså fiber i gata inom odlingslottsområdet.

Optoledningar säkerställs i planen genom att de hamnar inom allmän platsmark (GATA). Övriga ledningar hamnar utanför planområdet.

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 10 år (PBL 4 kap 21 §). Tiden bedöms som rimlig med tanke på projektets storlek och utifrån tätortens efterfrågan på bostäder.

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

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för att gator och gång-/cykelvägar anläggs, byggs om och på annat sätt iordningställs på det sätt som framgår av detaljplanen.

Kommunen ansvarar också för drift och underhåll.

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. Ledningsägare för tele (i nuläget och TeliaSonera Access AB) är huvudman för telenätet.

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

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

Varje exploatör och fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom respektive fastighet på kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Finspångs kommun, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna ledningar. Finspång Tekniska Verk AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar och dagvattenledningar inom allmän platsmark.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet i Linköping.

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

Mark- och avtalsfrågor

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla till exempel för vatten- och avloppsnätets nyttjande, fjärrvärme etc.

Kommunen hyr idag ut odlingslotter inom planområdet (ej förening som ansvarar för området). Odlingslotterna avses flyttas till annan plats. Hanteringen behöver klarläggas vid ett genomförande av planen.

Eventuellt kan bullerskydd, liksom riskåtgärder, komma att behövas i framtiden vid förändringar på järnvägen, t ex om det blir en större ökning av antalet tågtransporter, höjning av hastighetsbegränsningen, eller ökad mängd farligt godstransporter. Detta behöver tas i beaktande.

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

Tillstånd mm

Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde behövs ej då aktuell kvartersmark hamnar minst 100 m från Skutbosjön.

Preliminär tidplan

Planprocessen handläggs med ”utökat planförfarande” enligt plan- och bygglagen, PBL. Samråd beräknas äga rum kring årsskiftet 2016-2017. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning (tidigare utställning) i minst tre veckor. Målsättningen är att planen sedan kommer att antas innan sommaren 2017.

Tekniska frågor

Gata, parkering, tillfart mm

Utbyggnad av lokalgata respektive gång- och cykelväg avses ske vid genomförandet av planen. Se vidare nedan under ”Ekonomiska frågor”.

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

In- och utfartsförbud har införts i planen vid korsningsavsnittet Oxhagsvägen/Sundsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i området. Bestämmelser och rekommendationer ges i planhandlingarna för dagvattenhanteringen.

Fjärrvärmeledningar finns södra sidan Oxhagsvägen samt längs Sundsvägens västra sida. Likaså löper ledningar längs Bangårdsvägens södra/östra sida mot odlingslottsområdet.

En transformator finns precis vid korsningen vid Sundsvägen och grusvägen till sjön sydost om odlingslottsområdet.

Såväl högspänningsledningar som lågspänningsledningar för el i mark finns främst i eller i anslutning till gatorna i området.

Tele- och optoledningar finns i området.

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

Ledningar hamnar inte på kvartersmark och torde därmed inte behöva flyttas. Om det trots allt skulle finnas behov att flytta ledningar/anläggningar kan detta 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 ny plats för befintlig återvinningsstation bör uppmärksammas under planprocessen och behöver klarläggas innan ett genomförande av planen sker. Samråd sker med bland annat Finspångs Tekniska Verk AB under planprocessen.

Under planprocessen avses översiktlig geoteknisk undersökning utföras. En mer ingående geoteknisk undersökning bör utföras innan byggande sker. Det är exploatörens ansvar att genomföra en detaljerad geoteknisk undersökning.

Undersökning av eventuell förekomst av markföroreningar bör klarläggas innan byggande sker. Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten skall arbetet avbrytas och marken undersökas.

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 mm enligt ovan sker genom exploatörens försorg.

En särskild studie bör göras under planprocessen vad gäller naturvärden i ett delområde väster om Sundsvägen.

Eventuella åtgärder för Skutbosjön och banvallen vad gäller föroreningar får utredas i särskild ordning utöver detta planarbete (se bland annat pågående arbete med VA-plan).

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning mm

Planområdet omfattar del av fastigheten Nyhem 1:2, vilken ägs av kommunen. Del av fastigheten planläggs för bostadsändamål samt allmän platsmark (NATUR samt GATA). En mindre yta planläggs även för teknisk anläggning, transformatorstation (område E_1).

I samband med genomförandet övergår mindre del av Nyhem 1:2 från planlagd kvartersmark för ”Odlingslotter” till bostadsändamål. Även mindre del som är planlagt för ”Plantering” vid Oxhagsvägen övergår till kvartersmark för bostadsändamål.

Infört E-område (transformator) kan komma att avstyckas till särskild fastighet alternativt upplåtas via ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar bedöms ej finnas inom området utifrån grundkartans redovisning.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom några delar av planområdet, t ex för gemensamma logistikytor, garage/carport/parkeringsplatser, lekytor mm. Någon fastlagd yta för gemensamhetsanläggning har dock ej införts på plankartan då det är ovisst hur kvarterets utformning kommer att bli. Andelsägare i gemensamhetsanläggningarna torde då vara de blivande bostadsfastigheterna inom respektive området.

Planområdet berör delvis av en samfällighet för väg, från korsningen Sundsvägen /Bangårdsvägen och söderut längs sjön. Avgränsningen för vägsamfälligheten bör ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätt, servitut

En luftledning som funnits 60-70 m väster om Sundsvägen genom skogsmark har på senare tid tagits bort. Ledningsrätt, som torde gälla för elledning, finns kvar. Något behov av ledningsrätten torde inte finnas och en förändring av ledningsrätten kan därför bli aktuell vid ett genomförande av planen.

Någon ytterligare ledningsrätt torde ej finnas inom planområdet, utifrån kommunens underlag.

På planen har inga u-områden införts, utan ledningar bedöms hamna inom allmän platsmark.

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 och bildande av gemensamhetsanläggningar debiteras framtida fastighetsägare enligt Lantmäteriets taxa. Kommunen ansvarar för kostnader för fastighetsbildning inom allmän plats.

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet genom Finspångs kommun.

Kostnad uppstår för utbyggnad av lokalgator i området, ombyggnad av Sundsvägen samt gång- och cykelväg längs Sundsvägen.

Se även under rubriken *Mark- och avtalsfrågor* angående eventuellt framtida behov av bullerskydd, liksom riskåtgärder utmed järnvägen.

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