



FINSPÅNG

Detaljplan för

FASTIGHETEN KALKUGNEN 3
FINSPÅNGS KOMMUN
STANDARDFÖRFARANDE



Planbeskrivning

KALKUGNEN

3

Dnr 2019.0268
2020-04-17
Samrådshandling

Antagen 20XX-XX-XX
Laga kraft 20XX-XX-XX

DETALJPLAN FÖR

FASTIGHETEN KALKUGNEN 3
FINSPÅNGS KOMMUN
STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarande

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

Innehåll

FASTIGHETEN KALKUGNEN 3	
FINSPÅNGS KOMMUN	
STANDARDFÖRFARANDE	
Standardförfarande.....1	
OM DETALJPLANEN2	
Detaljplanens handlingar2	
Plan- och bygglagen2	
Förfarande.....2	
Planprocess och skede2	
Planens syfte2	
Huvuddrag2	
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap	
Miljöbalken3	
MKN luft.....3	
MKN vatten3	
Riksintresse3	
Plandata4	
Lägesbestämning4	
Markägoförhållanden4	
Tidigare ställningstaganden5	
Översiktliga planer5	
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden5	
	Miljöbedömning 6
	Strandskydd 6
	Kommunala beslut i övrigt 6
	Planförslag och konsekvenser6
	Gator och trafik 7
	Natur..... 8
	Kulturmiljö 9
	Störningar och riskfrågor..... 9
	Teknisk försörjning 10
	Genomförandefrågor 11
	Genomförandetid 11
	Ansvarsfördelning..... 12
	Genomförandeorganisation 12
	Tekniska utredningar 13
	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser 14
	Ekonomiska frågor 14
	Deltagande i planarbetet..... 15
	Konsulter..... 15
	Exploatörer..... 15

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser i storlek A3 i skala 1:500
- Parkeringsutredning (bilaga)

Följande utredningar har tagits fram inför samrådet:

- Parkeringsutredning (bilaga)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med ett standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Samråd kommer att ske maj – juni 2020.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en planändring och ändra befintliga verksamheter från handel till bostad, tillfällig vistelse och centrumändamål inom fastigheten.

Huvuddrag

Planändringen kommer medföra att detaljplanen utformas på nytt. Planbestämmelsen ändras från H- handel till C – centrum, B- bostad och O – tillfällig vistelse. Lokalerna inom fastigheten planeras för möjliggörandet av bostäder, lägenhetshotell, och mindre form av vård samt möjligheten för mindre butiker.

Syftet är att anpassa bestämmelserna inom planområdet till rådande förhållanden för att kunna ge fastighetsägarna likvärdig bedömning vid bygglovsgivning och underlätta bygglovsprövning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget är förenligt med gällande riksintressen och 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.

MKN vatten

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

Fastigheten är enligt Länsstyrelsens Östgötakarta utpekad med limniska värden (vattendrag). En stor andel av sådana nätverk utgörs av svagt strömmande – strömmande partier med inslag av forsar.

Dagvattnet inom planområdet är anslutet till det kommunala ledningssystemet. Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar vattenmiljön.

Riksintresse

Enligt Länsstyrelsens Östgötakarta omfattas planområdet av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Riksintressena som omfattas är;

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

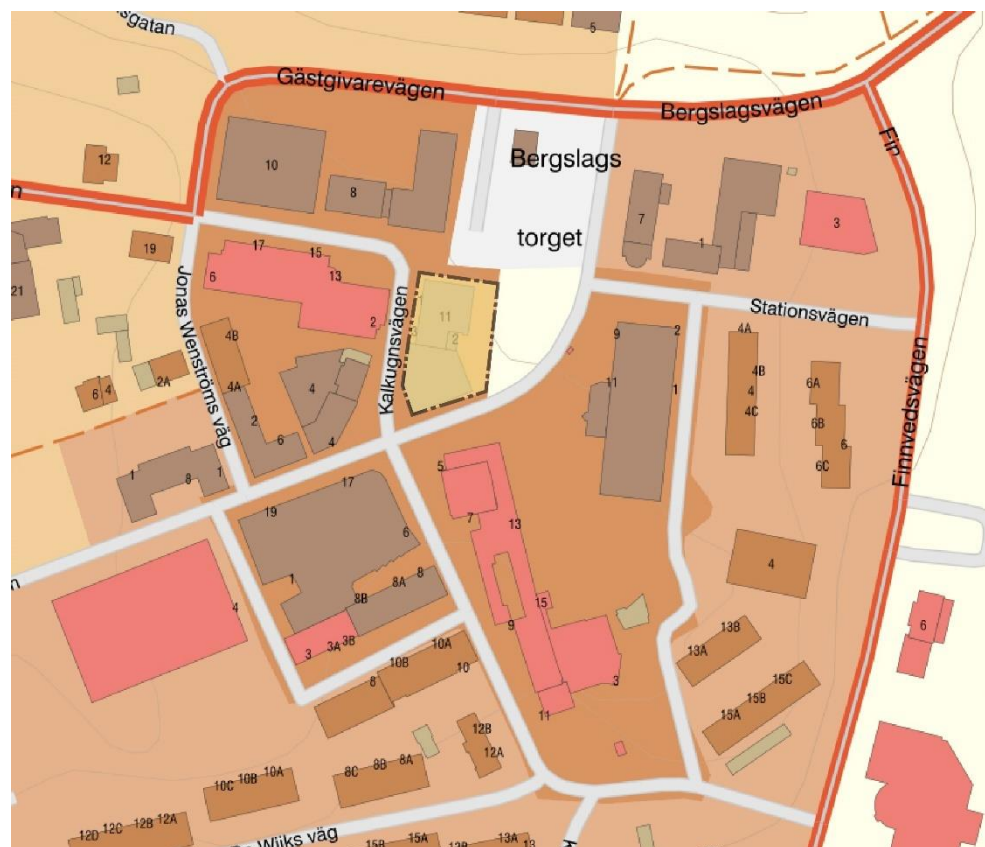
Inom ovannämnda områden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas över 20 m inom influensområde för luftrum (Malmslätt flygfält). Innanför planområdet är inte bebyggelsen så hög att

försvarsmaktens riksintressen påverkas på något olämpligt sätt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala delen av Finspång. I väster angränsar området till Kalkugnsvägen, i norr till en befintlig parkeringsyta. Områdets södra del gränsar till både Bergslagsvägen och Kalkugnsvägen och området östra del angränsar till ett mindre torg.



Planområdet är cirka 0,19 ha stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kalkugnen 3 inom planområdet är i privat ägo och ägs av Amasten Finspång Lokaler AB.

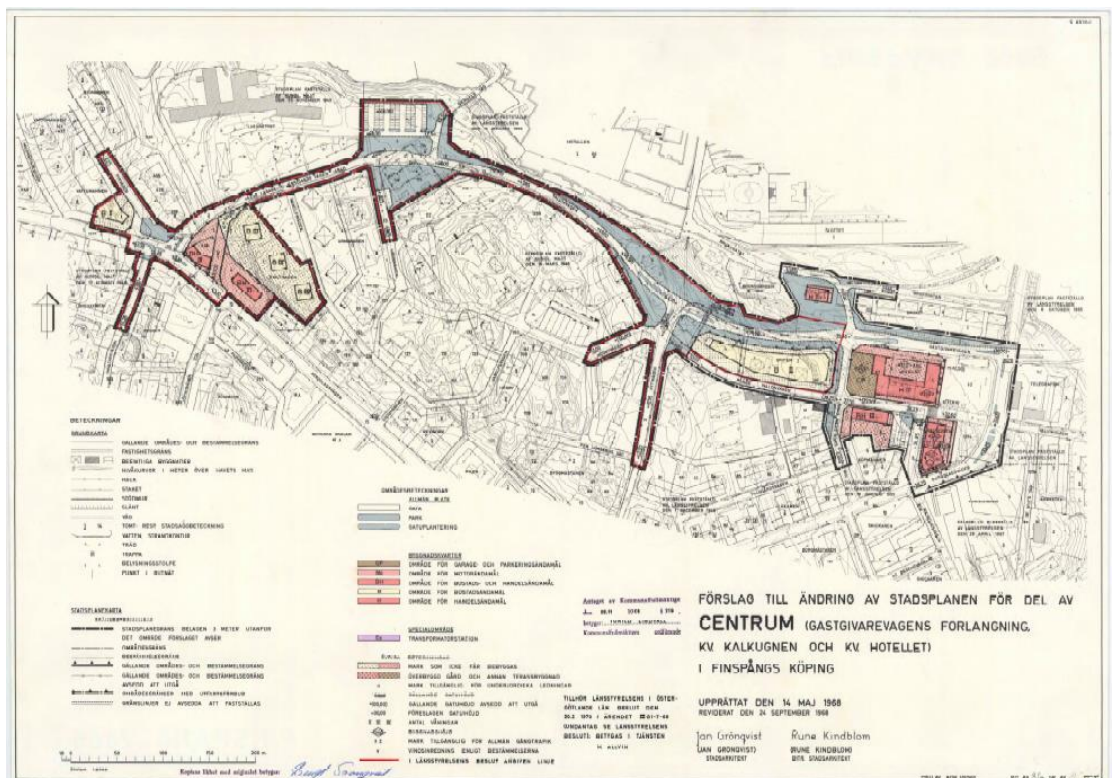
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Finspångs kommun, antagen 2011, anges området som planlagt. Aktuell planläggning är förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Kalkugnen 3 ingår i detaljplanen *förslag till ändring av stadsplan för del av centrum (gästgivarevägens förlängning kv. Kalkugnen och kv. Hotellet) i Finspångs kommun*. Detaljplanen vann laga kraft och antogs av kommunfullmäktige 1969-11-28. Planen tillåter H ändamål vilket innebär att fastigheten endast får användas för handelsändamål. Nuvarande planbestämmelser för fastigheten är inte längre aktuella och ska ändras för kommande verksamheter.



Miljöbedömning

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

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av samhällsplaneringsenheten (se bilaga). Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har gett ett positivt planbesked 2018-05-21 och gett samhällsplaneringsenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde (enligt delegationsbeslut dnr. KS 2018.0171, 2018-229).

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns en byggnad från 60-talet med fyra våningar och varierad höjd. Fastigheten är cirka 1868 kvm och det finns ett befintligt garage under mark. Fasaden består av tegel och stora glaspartier med lokaler i bottenvåning och kontor samt verksamheter i övriga våningar.

Gällande detaljplan tillåter idag byggnadshöjder på 37,0 meter (garage under mark), 41,0 meter, 46,0 och 49,5 meter. Detaljplanen tillåter H ändamål vilket innebär att fastigheten endast får användas för handelsändamål.

Vidare föreslås i nu upprättad detaljplan förändrat ändamål så att planbestämmelser ändras och passar planerade verksamheter inom planområdet. Fastigheten Kalkugnen 3 som i gällande detaljplan utgör handelsändamål (H) ändras till centrum, bostäder och tillfällig vistelse (CBO).

I övrigt förblir fastigheten inom planområdet oförändrat och är anpassad till befintlig bebyggelsemiljö och stadsbild. Föreslagna förändringar bedöms inte ha en negativ påverkan på omgivningen.



Service

I närheten av planområdet finns en god kommunal service i form av äldreboende, förskola och grundskola. Planområdet är beläget i Finspångs

centrum och har närhet till övrig offentlig service så som biblioteket, vårdcentral och tandläkare. Kommersiell service i form av bland annat restaurang, butik, apotek, bank och dagligvaruhandel finns i området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga är god och är i enlighet med PBL, PBF och BBR. Byggnaden har en hiss på entréplan.

All tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån aktuella riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. I samband med förnyelse av markbehandlingen i området ska god tillgänglighet till entréer säkerställas och framkomlighet för alla tryggas. Kommunens tillgänglighetspolicy ska tillämpas vid projektering inom planområdet. Höjdsättning inom planområdet ska ske så att lutningar inte överstiger gällande tillgänglighetsnormer. Utgångspunkten är att alla entréer ska nås utan trappsteg eller separata ramplösningar.

Trygghetsaspekter

Planområdet är befolkat och bebyggt med verksamheter och bostäder vilket skapar trygghet vid olika tider på dygnet. Skola, hotell och annan service finns inom gångavstånd. Den fysiska miljön är överblickbar, väl upplyst och utformad för en blandad användning. Det finns väldefinierade entréer, bil- och cykelparkeringar samt gångvägar. Trafiksäkerheten är god i området och det finns synliga trafikskyltar i området.

Utemiljö, lek och rekreation

Planområdets användning är enbart verksamhet och fastigheten befinner sig i ett centrumområde och innehåller ingen yta för lek och rekreation. Det finns skogs-/naturområden i närheten.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omgärdas i norr av Gästgivarevägen, väster av Kalkugnsvägen och i öster av Bergslagsvägen. Söder om fastigheten korsar Kalkugnsvägen och Bergslagsvägen varandra. Bergslagsvägen fungerar som en huvudled.

Kalkugnsvägen fungerar som en infart och leder in till fastigheten med möjlighet till tillfällig parkering vid bottenvåning.

Planändringen kommer inte påverka gatunätet något.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Inom- och i anslutning till planområdet finns cykelvägar och det finns trottoarer för gående även inom kvartersmarken. Mopeder får använda det befintliga gatunätet som finns för bilar.

Kollektivtrafik

Östgötatrafiken har hållplatser för regiontrafiken i närheten till planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottagning sker inom fastigheten. Ut- och infart till fastigheten sker mot Kalkugnsvägen men även via Gästgivarevägen som leder in till fastigheten och vidare till garaget under mark.

Då fastigheten planeras för möjliggörandet från handelsyta till bostäder ger det ett ökat behov av platser. En parkeringsutredning har genomförts av ÅF, 2019-11-04. Idag omfattar kontorslokalerna 1532,7 kvm BTA på två våningsplan i fastigheten. Dessa ytor föreslås omvandlas till 30 lägenheter (majoriteten en-rumslägenheter och mindre variant av två-rumslägenheter) i ett lägenhetshotell. Lägenhetshotell har antagits jämförbart med små lägenheter och att de har ett lägre behov av parkeringsplatser än normala lägenheter. Erfarenhetsmässigt brukar det anges ett behov på 7 platser per 1000 BTA för små lägenheter. Det kan också anges som ett behov på 0,35 parkeringsplatser per lägenhet om lägenheten har ett rum och 0,45 för lägenheter med två rum. Sammanfattningsvis bedöms ungefär 8-11 platser behövas till fastigheten.

I garage i källarplan finns 30 parkeringsplatser. Sammanfattningsvis bedöms därför antalet parkeringsplatser att räcka.

Natur

Mark- och vegetation

Majoriteten av marken är hårdgjord yta då fastigheten är omringad av lokala gator och parkeringsplats norr om fastigheten. Längs Bergslagsvägen finns

vegetation i form av mindre häck och buskage. Nordöst om fastigheten och en längre bit bort förbi Gästgivarevägen finns tillgänglighet till Brukspar-
ken. Parken är av naturkaraktär med promenadstråk, träd och gräs samt an-
sluter till en mindre kanal där vattnet rinner från Skutbosjön.

Enligt Länsstyrelsens Östgotakarta är området utpekad som en värde-trakt
för ädellöv. Värde-trakter används för strategisk naturvårdsplanering och
samverkan inom grön infrastruktur.

Inga naturvärden av betydelse bedöms gå förlorade vid genomförande av
planen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta är det främst sandig morän i området överlag och
på fastigheten. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för de-
taljplanen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet
enligt Riksantikvarieämbetets karta.

Störningar och riskfrågor

Brandkrav

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet
mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för
räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Då fastigheten har en suterrängvåning kan maskinstegar behövas vid en
eventuell utrymning.

Buller

Efter granskning enligt Boverkets rapport och riktlinjer i ”hur mycket bull-
rar vägtrafiken?” bedöms planförslaget inte innebära ökade trafikflöden och
därmed bedöms inte en bullerutredning nödvändig. Tabellerna enligt Bover-
kets riktlinjer anger 40 km/h som lägsta hastighet för mätning av buller.
Bullernivåerna på vägarna är enligt gällande riktlinjer lägre och fastigheten
befinner sig därmed inte i ett bullerutsatt läge.

Förorenad mark

Planområdet omfattar mark som redan är bebyggd med bostäder och det finns inga kända föroreningar.

Radon

All nybyggnation inom Finspångs kommun ska ske radonsäkert.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Planområdet bedöms inte ligga inom område med risk för skred eller höga vattenstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns redan befintliga byggnader på fastigheten och området ligger inom verksamhetsområde för VA och är anslutet till det kommunala Va-nätet.

Värme

Planområdet är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet

El

Området är anslutet till befintligt el- och telenät. Ledningar finns inom planområdet

Avfall

Enligt ”Renhållningsordning för Finspångs kommun” och dess föreskrifter är det fastighetsinnehavaren som ansvarar för avfall som uppkommer inom fastigheten. Varje fastighetsinnehavare skall sortera ut de avfallsslag som anges i särskild bilaga till föreskrifterna.

Avstånd mellan soprum eller annan behållarplats får inte överstiga 5 meter och dragvägens lutning inte vara större än 5 grader. Renhållaren skall ges tillträde till de utrymmen i fastigheten där arbetet skall utföras. Nycklar, portkoder och dylikt skall vid begäran om hämtning lämnas till renhållaren. Ändringar skall utan anmodan meddelas renhållaren. Det utsorterade avfallet skall transporteras bort från fastigheten så ofta att olägenhet för människors hälsa och miljön inte uppstår.

Enligt ”Avfall Sverige - Handbok för avfallsutrymmen”, ska man vid framtagande av detaljplan ta särskild hänsyn till möjligheten att anordna avfallshandtering. Fastighetsägaren ansvarar för att tillse att avfallsutrymmen och

tillhörande anordningar hålls i bra skick enligt kraven i lagstiftningen, lokala avfallsföreskrifter och enligt handboken.

Det finns en befintlig lastkaj på fastigheten för avfallshantering. Inom fastigheten kommer det finnas verksamheter som handskas med farligt avfall. Exempel på det kan vara kemikalier, spillolja, färgrester och lösningsmedel. Närmare hur dessa ska sorteras framgår av ”Renhållningsordning för Finspångs kommun” och dess föreskrifter. Farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler och i vissa kommuner kan det även lämnas på miljöstationer och hämtas vid fastigheten. För Kalkugnen 3 planeras för en miljöstation på entré våning.

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

Dagvatten

Planområdet är idag kopplat till det allmänna dagvattensystemet. Ingen förändring avses ske. Dock så rekommenderas det att dagvatten ska fördröjas lokalt på tomtmark med naturliga metoder, som infiltration och att takvatten avleds ovan mark m.m.

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.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning.

Ansvarsfördelning

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.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Finspångs Tekniska Verk AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

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

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

Finet AB är huvudman för fibernätet.

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

Varje exploatör och fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele etc. när anslutning är aktuell.

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.

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet i Linköping.

Bygglov/ anmälan

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

Genomförande inom allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats är aktuell.

Genomförande inom kvartersmark

Enskilt byggande eller ändring av ändamål kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked tagits.

Anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad.

Preliminär tidplan

Planering:	
Samråd om detaljplan	Maj -juni 2020
Granskning av detaljplan	Augusti 2020
Detaljplan antagande	september2020

*Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunstyrelsens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutnas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Tekniska utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet har följande utredningar genomförts:

- Parkeringsutredning för Kalkugnen 3, ÅF

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planområdet innehåller endast en fastighet.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär inte några eventuella förändringar i kvartersmarken förutom ändamålet.

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

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

Fastigheten Kalkugnen 3 är dock bildad och kommande detaljplan påverkar inte någon berörd fastighetsägare. Det är därmed inte planerad för en fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns inga servitut eller ledningsrätter inregistrerade enligt fastighetsrapporten för Kalkugnen 3.

Nuvarande detaljplan redovisar inte heller allmänna underjordiska ledningar (u-områden). Framtida ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt på exploatörens initiativ och bekostnad. Ansökan om ledningsrätt ställs till Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Alla kostnader på kvartersmark belastas fastighetsägaren/ exploatören

Allmän plats, kostnader och finansiering

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gator, park mm) inom detaljplanen bekostas med skattemedel

Vatten/avlopp, el/energi, tele mm

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

Fastighetsbildning mm

Ersättningar för marköverföringar bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

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

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar. För övrig befintlig bebyggelse tas planavgifter ut i samband med bygglov.

Deltagande i planarbetet

Konsulter

Tesad Alam Fastighetsutvecklare på Svefa

Exploatörer

Amasten Finspång Lokaler AB

Samhällsplaneringsenheten

Erica Ekblom
Planarkitekt