



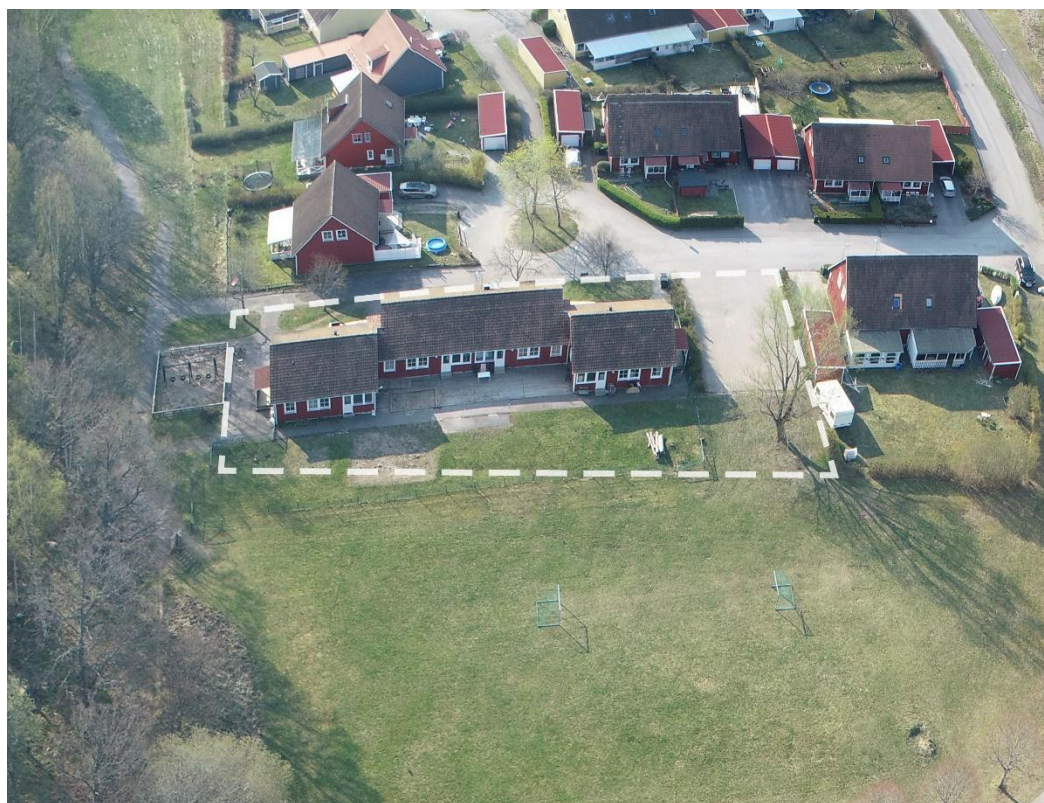
Samhällsplanering

Datum
2023-02-23
Diarienummer
2020/124

Antagen: 2023-04-26, § 39
Laga kraft: 2023-06-01

Ändring av detaljplan för Pluto 1

Planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING



PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer: 2020/124

Samråd: 19 mars 2020 – 9 april 2020

Granskning 1: 18 juni 2020 – 8 juli 2020

Granskning 2: 1 februari - 22 februari

Process: Standardförfarande

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2023-02-23
- Planbeskrivning, 2023-02-23
- Göstas park PM MIFO Fas 1, 2020-05-29
- Lektus - Rapport Pluto 1, MIFO Fas 2, 2023-01-16
 - Bilaga 1-4
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning*

*publiceras inte på kommunens webbplats med hänsyn till GDPR. Handlingen kan begäras ut genom kontakt med kommunen via telefon 0120 - 830 00.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. INLEDNING	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	5
2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Gällande detaljplaner	6
Planuppdrag	6
3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Historik och omgivande bebyggelse	6
Planförslag	7
Gestaltning	7
Gatunät och trafik	8
Gång- och cykelvägar	8
Parkering	8
Kollektivtrafik	8
Service	8
Lek och rekreation	8
Mark och natur	8
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Färskvatten, spill och dagvatten	8
Värme	9
El, tele och fiber	9
Avfall och återvinning	9
4. KONSEKVENSBESKRIVNING	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Hållbar utveckling	9
Miljömålen	9
Riksintressenpåverkan	9
Miljökvalitetsnormer	9
Natur, kultur och friluftsliv	9
Hälsa och säkerhet	10
5. GENOMFÖRANDE	12
Genomförandetid	12
Avtal	12
Ansvarsfördelning	12
Kvartersmark	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Administrativa frågor	13
BILAGOR	14
1. Undersökning av betydande miljöpåverkan	14

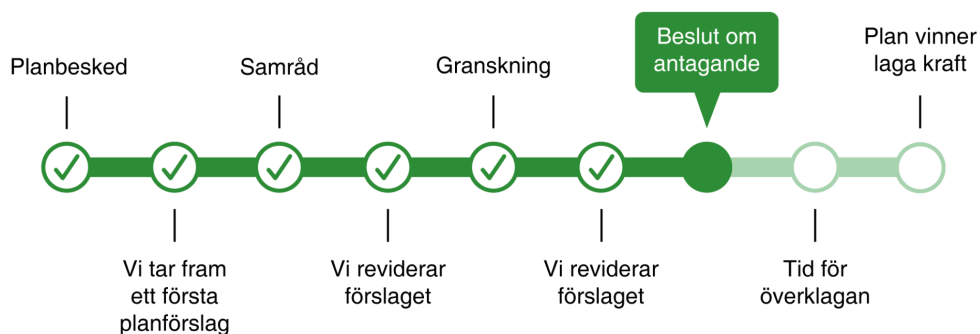


DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönsstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarandet. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

I följande plan tillämpas reglerna för ett standardförfarande eftersom planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Vid ett standardförfarande finns fyra centrala skeden: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Efter samrådsskedet bearbetas planförslaget och därefter ställs förslaget återigen ut på granskning under minst två veckor. Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget. Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall förloras rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som kommit in och tar ställning till dem i ett granskningsutlåtande. Om inga större förändringar genomförs antas planen i kommunfullmäktige. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridiskt bindande handling.



Planens syfte och huvuddrag

Läge och areal

The map shows the Stockholm region with various districts labeled. A red circle is drawn around a location in the Garpan area, near the intersection of several roads. The map includes a scale bar at the bottom left indicating distances up to 500 meters. Other notable features include the 'gruvorna' (mines) area and the 'Västantorp' district.

Markägoförhållanden

2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

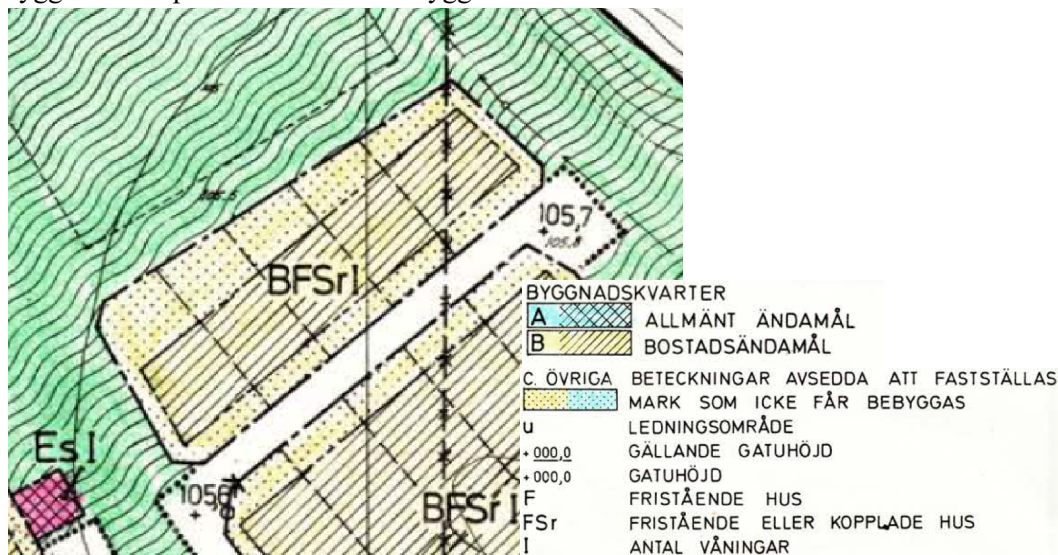
Översiktsplan

Åtvidabergs kommun



Gällande detaljplaner

För området gäller *Basthagen, Södra delen*, fastställd som Stadsplan 1978-06-13. Inom aktuell fastighet tillåts fristående eller kopplade bostadshus i en våning med största byggnadsarea på 225 m² för huvudbyggnad.



Utsnitt ur gällande plankarta och dess beteckningar

5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom. På tomt som omfattar med F eller FSr betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom. Bebyggelse på tomt som omfattar med F eller FSr betecknat område får inte uppta större byggnadsyta än 225 kvadratmeter.

Utdrag ur gällande planbestämmelser

Planuppdrag

Planuppdraget har tillkommit genom ett delegationsbeslut taget den 10 februari 2020 av chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen med stöd av Åtvidabergs kommuns delegationsordning punkt B.2.4 (KS § 81-82, 2019-04-03).

3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik och omgivande bebyggelse

Fastigheten Pluto 1 är en del av ett bostadsområde benämnt som Göstas park som planlades 1978 och färdigställdes i början av 1980-talet. Området som helhet består av kedjehus och fristående villor i 1,5 plan med tegeltak och fasader i trä. Pluto 1 planerades ursprungligen som ett enplans radhus med fyra bostäder, men som även kunde inredas



som förskola. Byggnaden har använts som förskola fram till 2017 då den anpassades till att fungera som boende för ensamkommande ungdomar. Idag står byggnaden oanvänd.

Planförslag

Planförslaget innebär att bestämmelsen *FSr* - *Fristående eller kopplade hus* upphävs inom rödmarkerat område (Pluto 1). I samband med att denna bestämmelse upphävs, så upphävs även största byggnadsarea. Den prickade marken i befintlig plan bedöms som tillräcklig begränsning i bebyggandets omfattning. Kvar blir användningsbestämmelsen "B – Bostäder", samt egenskapsbestämmelsen om högst ett våningsplan (I). Planförslaget möjliggör att befintlig byggnad kan inrymma 3-4 marklägenheter.



Utsnitt som visar ändringen i plankarta.

Planen förses med en planbestämmelse (administrativa bestämmelser) på plankarta, att startbesked för nybyggnation inte får ges förrän förorenad mark har åtgärdats i enlighet med föreslagna åtgärdsåtgärder som beskrivs under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Planen förses med en egenskapsbestämmelse om byggnadsteknik på plankarta, att nybyggnation ska uppföras i radonsäkert utförande, på bakgrund av MIFO-undersökningen.

Gestaltning

Byggnaden består av sadeltak i rött tegel och fasad i röd stående träpanel med vita detaljer. Intentionen med planändringen är att byggnadens exteriör kommer vara oförändrad medan interiören anpassas för bostadsändamål. Vid eventuell nybyggnation bör hänsyn tas till omkringliggande byggnader i bygglovsskedet.



Över planområdet från nordväst



Gatunät och trafik

Fastigheten är ansluten till Göstas väg som i sin tur ansluter till Gruvgatan i öster. Trafikmängden från de tillkommande bostäderna förväntas vara likvärdig jämfört med trafikmängden från tidigare verksamhet på fastigheten.

Gång- och cykelvägar

Längs med Göstas väg och i dennes förlängning i vardera riktning finns en kombinerad gång- och cykelväg som sammankopplar området med övriga tätorten.

Parkering

Inom fastigheten finns en befintlig parkering med plats för åtta fordon. Detta bedöms som tillräckligt för att täcka behovet för de boende.

Kollektivtrafik

Busshållplats med lokal busstrafik finns belägen vid Gruvgatan, 400 meter från planområdet. Basthagens tågstation ligger ca 700 meter från planområdet, där avgår tåg mot Linköping.

Service

Livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral m.m. finns beläget i Åtvidabergs centrum, ca 1,5 km gångväg från planområdet.

Förskola och lågstadieskola finns ca 1 km från planområdet (Centralskolan). Högstadieskola (Alléskolan) och gymnasieskola (Bildningscentrum Facetten) är båda belägna ca 1,5 km från planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till en mindre lekplats, ett skogsområde, och en större gräsyta som ger goda möjligheter för lek och rekreation för olika åldrar.

Mark och natur

Planområdet är flackt och utöver den befintliga byggnaden består marken mestadels av gräsytor och ett fåtal mindre lövträd. I södra delen finns en hårdgjord parkeringsyta om ca 230 m².

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Om okända fornlämningar påträffas i samband med schaktning eller exploatering råder enligt fornminneslagen (1942:350) anmälningsplikt och arbetet måste omedelbart avbrytas och kontakt med Länsstyrelsen tas i enlighet med 2 kap 5§ kulturmiljölagen (1988:950).

Färskvatten, spill och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i verksamhetsområde för färskvatten, spill och dagvatten.



Värme

Fastigheten värms upp med direktverkande el.

El, tele och fiber

Fastigheten är ansluten till E.ON:s elnät, Skanovas telenät, samt det kommunala fibernätet.

Avfall och återvinning

Åtvidabergs Renhållning AB sköter sophanteringen. Närmaste återvinningsstation och miljöstation ligger vid Parkvägen.

4. KONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Se bilaga i slutet av planbeskrivningen.

Hållbar utveckling

Planen möjliggör att redan befintlig byggnad kan användas som 3-4 marklägenheter vilket bidrar till en hållbar stadsutveckling i flera aspekter.

Miljömålen

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, tjugofyra etappmål och sexton miljö kvalitetsmål. Aktuell planändring berör främst miljö kvalitetsmålen *Begränsad miljöpåverkan* och *God bebyggd miljö*, samt i mindre grad även andra mål, då ingen ny exploatering sker, utan en befintlig byggnad nyttjas för bostäder i ett centralt läge i tätorten.

Riksintressepåverkan

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård (3 kap 5 § MB). Detta område täcker större delen av Åtvidabergs tätort. Planområdet omfattas även av riksintresset för naturvård (3 kap 6 § MB), vilket syftar på eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg. Planområdet bedöms inte ha någon påverkan på dessa.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. Avloppsvatten är anslutet till kommunalt nät.

Natur, kultur och friluftsliv

Planändringen förväntas inte påverka vare sig natur-, kultur-, eller friluftsvärden.



Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Planområdet ligger ovanpå en gammal avfallsdeponi som var aktiv mellan ca 1965-1975. Därefter lades massor ovanpå deponin för att iordningställa marken för nuvarande bostadsområde som byggdes ca 1980.

En MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) fas 1-undersökning genomfördes under maj 2020. Undersökningen visade att området är uppfyllt med i huvudsak schaktmassor under befintlig bebyggelse. Även annat avfall har tippats här. Den preliminära bedömningen utifrån denna inventering var att en ytterligare undersökning i form av MIFO fas 2 behövde göras före detaljplanens antagande.

En första MIFO 2-undersökning genomfördes av AFRY under vintern 2020/2021. Denna genomfördes i ett större område än planområdet för att kunna få en bild av föroreningssituationen inom hela det före detta deponiområdet. Inga prover togs inom Pluto 1, men de prover som togs strax utanför visade på förhöjda värden och därmed behövdes kompletterande undersökningar på fastigheten Pluto 1.

En miljöteknisk markundersökning, MIFO fas 2, genomfördes på fastigheten Pluto 1 av Lektus Sweden AB (2023-01-16). Undersökningen i jord påvisar att fastigheten har halter av metaller, oljekolväten och PCB överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och ett fåtal halter överstiger även riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I grundvattnet påvisas metaller i låga till måttliga halter samt PAH-H i halter som marginellt överstiger riktvärdet för vad som kan innebära miljörisker i ytvattnet.

Föroreningarnas utbredning i sidled är okänd dock kan man misstänka att det finns förorenade fyllnadsmassor som även har sin utbredning utanför fastigheten.

Människor som kan komma att exponeras för föroreningar är framtida boende och besökande på området samt de som arbetar med att bebygga fastigheten. Grundvattnet bedöms ha ett begränsat skyddsvärde då inget uttag av grundvattnet sker på eller i närområdet av fastigheten.

Enligt undersökningen bedöms risken för exponering av föroreningar på fastigheten som låg. Hälsorisker med tunga PAH:er bedöms även som låg, då begränsande faktor för riktvärdet styrs av intag av växter och ingen odling förekommer i dagsläget. Ett medelvärde för samtliga jordprover visar att halten PAH-H hamnar strax över riktvärdet för KM och bedöms inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk om riskreducerande åtgärder vidtas. Även PAH-M, PCB-7, arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar och krom förekommer i vissa prover i halter överstigande riktvärdena för KM och MKM. De högsta föroreningshalterna ligger på större djup och bedöms inte utgöra någon risk för miljö- och hälsa. Vid beräkning av medelhalten av samtliga jordprover så överstigs inte riktvärdet för KM för dessa ämnen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



5. GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år och påbörjas efter planen vinner laga kraft.

Avtal

Markanvisningsavtal

Åtvidabergs kommun arbetar utifrån att markanvisning kan komma att tillämpas inför försäljning av fastigheter. Markanvisning är en rätt för en byggherre att förhandla med kommunen om ett köp av fastigheten inom vissa givna villkor. Enligt de kommunala riktlinjer för markanvisning i Åtvidabergs kommun ska Åtvidabergs kommun tillämpa följande krav:

- Tiden för markanvisning är 12 månader när aktuell detaljplan finns.
- Motparten ska vara ekonomiskt och juridiskt välskött.
- Markanvisningsavgift utgår med 5% eller, som lägst, 15 000 kr vilket sedan avräknas mot köpeskillingen vid eventuellt genomfört köp.
- Byggnationen ska färdigställas inom 2 år från tecknat köpekontrakt.

Därtill bedöms att följande krav kan tillämpas vid markanvisningar inom området:

- Krav på att bygglov sökts eller beviljats innan köpekontrakt tecknas.

Övriga avtal

För området finns inga plankostnadsavtal eller exploateringsavtal tecknade då ändring av detaljplan sker inom fastighet som ägs av kommunen och på kommunens initiativ.

Ansvarsfördelning

Ändring av detaljplan upprättas av Åtvidabergs kommun som också författar handlingarna.

Kvartersmark

Planområdet omfattar endast kvartersmark och kommer fortsättningsvis att göra det efter att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs och förvaltas idag av Åtvidabergs kommun.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering



Ingen fastighetsbildning eller fastighetsreglering är planerad i samband med denna planändring. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av fastighetsägaren hos Lantmäteriet.

Samfälligheter

Fastigheten Pluto 1 är en del av Åtvidaberg GA:3, Göstas parks samfällighetsförening, vars ändamål beskrivs som "Centralanläggning för radio och tv, gångvägar, lekplatser".

Vid ändrat bygglov, som får påverkan på GA:3 kostnader och nyttjande, bör en omprövningsförrättning ske för att anpassa andelstalen till de nya förutsättningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren bekostar planarbetet, i detta fall Åtvidabergs kommun.

Kostnaderna för sanering av fastigheten enligt Lektus förslag bedöms till 1 800 000 kr. Försäljningsomkostnader beräknas uppgå till 30 000 kr.

Intäkter

Planändringen gör att befintlig byggnad samt föreslaget bostadsändamål blir planenligt vilket möjliggör en eventuell försäljning. Försäljning bedöms inbringa 2 000 000 - 2 500 000 kr (Riksmäklaren 16 januari 2022)

Administrativa frågor

Handläggning

Detaljplanen hanteras med standardförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Medverkande i planarbetet

Patrik Gerdovci, Planarkitekt (och ansvarig handläggare)

Klas Liljestrand, Mark- och exploateringsingenjör

Mari Solbrekken, Enhetschef samhällsplanering

Rikard Spalle, Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen



BILAGOR

1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande checklista utgör arbetsunderlag i bedömningen av om detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan. Observera att följande undersökning är preliminär och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Övergripande lagar, riktlinjer och mål	Ja	Nej	Kommentar
Medger planen åtgärd eller verksamhet av sådan art som finns i miljöbedömningsförordningens (2017:966) bilaga?		X	
Beaktas de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden ur 3 kap i miljöbalken (1998:808)?	X		
Medger planen åtgärd eller verksamhet som enligt miljöbalken är tillståndspliktig eller anmälningspliktig?	X		Ja, om nybyggnation genomförs på fastigheten.
Medför planen risk att miljö kvalitetsnormer överskrids?		X	
Strider förslaget mot uppställda miljömål?		X	
Berörs riksintressen?	X		Ja, riksintressen för naturvård (Eklandskapet) och kulturmiljövården (Åtvidaberg - Adelsnäs, E 72). Av dessa bedöms inget av de uppräknade riksintressen beröras av följande planändring.
Berörs mellankommunala intressen?		X	
Strider förslaget mot gällande översiktsplan?		X	
Berörs skydd eller förordnanden?		X	
Hushållning med mark, vatten och andra resurser	Ja	Nej	Kommentar
Medför förslaget en förändrad mark- och vattenanvändning?		X	
Medför planen uttömmande av ändliga naturresurser?		X	



Påverkas transporter och kommunikationer?		X	
Påverkas rekreation och rörligt friluftsliv?		X	.
Effekter på naturmiljö, kulturmiljö och hälsa	Ja	Nej	Kommentar
Påverkas skyddsvärda naturmiljöer? - Mark och vatten - Luft och klimat - Vegetation och djurliv - Landskapsbild - Miljöpåverkan från omgivningen		X	
Berörs kulturhistoriskt värdefull miljö?		X	
Finns risk för människors hälsa? - Utsläpp, buller, vibrationer och ljus - Säkerhet - Allergier		X	
Medför förslaget föroreningar eller andra störningar?		X	
Klimatanpassning och hållbarhet	Ja	Nej	Kommentar
Påverkas ekosystemtjänster inom planområdet?		X	
Finns det inom planområdet risk för ras, skred, sättningar eller översvämningar?		X	

Kommunens ställningstagande

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte leder till en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning anses därför inte behövas.