



Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14 och del av 3:2

Planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING



PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer: 2021/355

Samrådstid: 18 oktober till 8 november 2022

Granskningstid: 19 juni till 3 augusti 2023

Process: Standardförfarande

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning*
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (Bilaga 1)
- Utredningar:
 - Översiktlig naturvärdesinventering, Åtvidabergs kommun, 2022-02-17
 - PM Geoteknik Nygård, Lektus Sweden AB, 2022-09-16
 - MUR Nygård inkl. bilagor, Lektus Sweden AB, 2022-09-15
 - Bedömning av trafikbuller och buller från förskola, WSP, 2023-03-28
 - Sammanställning markmiljö, Lektus Sweden AB, 2023-02-08

*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	6
SAMMANFATTNING	7
1. INLEDNING	8
Bakgrund och syfte	8
Läge och areal	8
Markägförhållanden	9
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Planuppdrag	9
Gällande detaljplaner	10
Översiktsplan	11
Riksintressen	11
Naturvård - Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg (MB 3 kap 6 §)	11
Totalförsvaret - Stoppområde för höga objekt (MB 3 kap 9 §)	11
Kommunikation - MSA-område (MB 3 kap 9 §)	11
Väderradar med influensområde (MB 3 kap 9 §)	12
3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Gatunät och trafik	12
Förutsättningar	12
Planförslag	12
Gång- och cykelvägar	14
Förutsättningar	14
Planförslag	14
Parkering	14
Förutsättningar	14
Planförslag	15
Kollektivtrafik	15
Service	15
Förutsättningar	15
Planförslag	15
Lek och rekreation	15
Mark och natur	16
Kulturmiljö och fornlämningar	17
Allmänna platser	18
Lokalgata (GATA1)	18
Kvartersmark	18
Bostäder (B)	18
Förutsättningar	18
Planförslag	18



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

Förskola (S1)	19
Förutsättningar	19
Planförslag	19
Illustrationsplan	20
Sektion och hustyp	21
Färsk-, spill- och dagvatten	22
Värme	22
El, tele och fiber	22
Avfall och återvinning	22
Geoteknik och markmiljö	23
Förutsättningar	23
Planförslag	24
Dagvattenhantering	25
4. KONSEKVENSBESKRIVNING	27
Hållbar utveckling	27
Miljömålen	28
Barnkonventionen	28
Jämlikhet	28
Riksintresset	28
Strandskydd	28
Miljökvalitetsnormer	29
Vattenmiljö	29
Buller	31
Natur, kultur- och friluftsliv	31
Hälsa och säkerhet	31
Buller från förskoleverksamhet	31
Trafikbuller	33
Radon	33
Markföroreningar	33
Markstabilitet	33
Undersökning av betydande miljöpåverkan	34
Kommunens ställningstagande	34
5. GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska frågor	34
Genomförandetid	34
Huvudmannaskap	34
Ansvarsfördelning	35
Avtal	35
Planavtal	35
Markanvisningsavtal	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Markägoförhållanden	36
Fastighetsbildning	36



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

Rättigheter	37
Ledningsrätter	37
Telekabel, akt 0561-01/4.1	37
Avtalsservitut	37
Övrigt	37
Ekonomiska frågor	37
Kostnader	37
Intäkter	38
Tekniska frågor och utredningar	38
Vatten och avlopp	38
Dagvatten	38
Avfallshantering	38
El, tele, fiber	38
Brandvatten	38
Bullerskydd	39
Administrativa frågor	39
Preliminär tidplan	39
Planavgift	39
Medverkande i planarbetet	39
BILAGOR	39
1. Undersökning av betydande miljöpåverkan	39



DETALJPLANEPROCESSEN

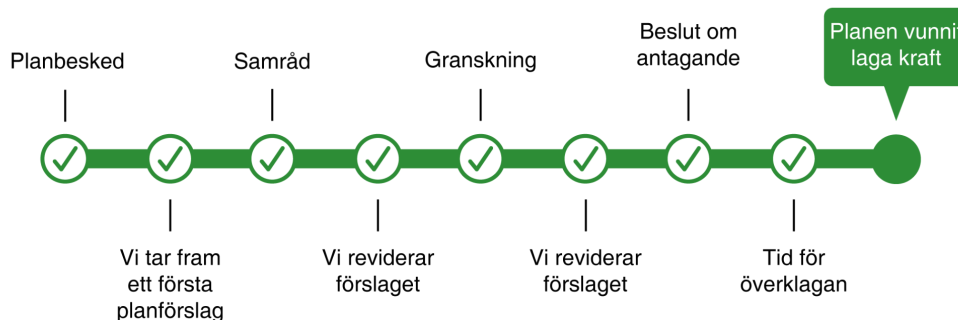
Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

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 är förenlig med översiktsplanen och bedöms ej vara av betydande intresse för allmänheten eller medföra betydande miljöpåverkan. 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 genom att inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Därefter ställs förslaget återigen ut till 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 mista 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.





SAMMANFATTNING

Planens syfte är i huvudsak att förtäta och möjliggöra för bostäder i anslutning till Nygårds förskola på fastigheten Åtvidaberg 3:14 och del av fastigheten Åtvidaberg 3:2. Planförslaget innebär att byggrätten ökar inom planområdet för bostäder.

Planområdet omfattar cirka 13 800 m² och ligger i bostadsområdet Nygård, cirka 1,5 kilometer nordväst från Åtvidabergs centrum.

Planens syfte ligger i linje med kommunens vilja att komplettera och förtäta Åtvidabergs tätort. Översiktsplanen anger att förtätningen i Åtvidabergs tätort kan ske bland annat genom att outnyttjade lucktomter och eventuellt vissa grönytor blir möjliga för bebyggelse.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning och, i förlängningen, en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

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



1. INLEDNING

Bakgrund och syfte

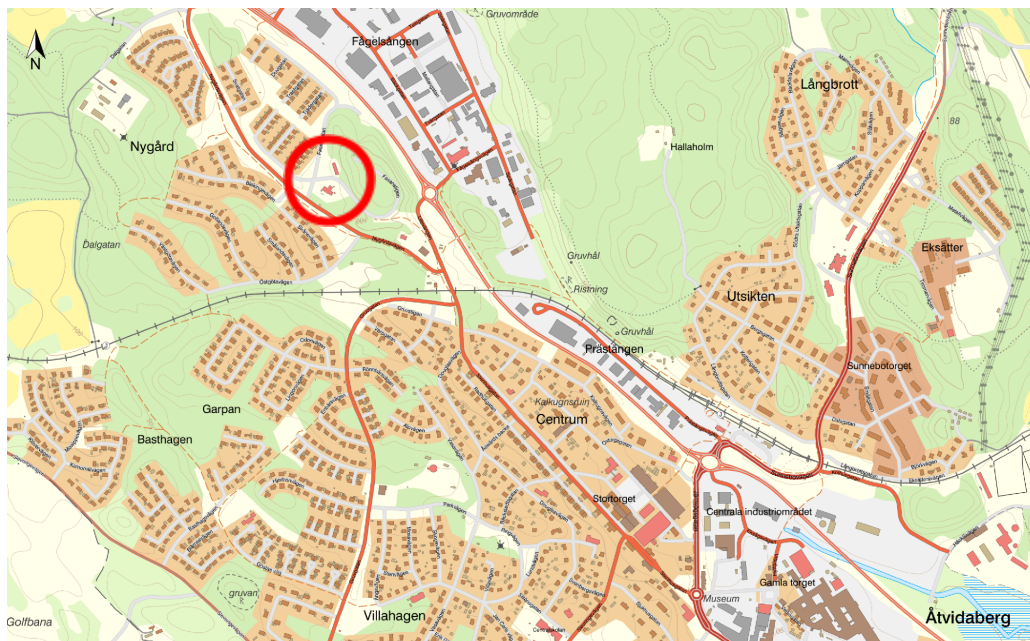
Planens syfte är i huvudsak att förtäta och möjliggöra för bostäder i anslutning till Nygårds förskola på fastigheten Åtvidaberg 3:14 och del av fastigheten Åtvidaberg 3:2.

Byggnaden på fastigheten Åtvidaberg 3:14 har tidigare använts som förskola och sedermera som tillfälligt boende för personer som kommunen tagit emot sedan 2015. Åtvidabergs kommun avslutade förhyrningen under november 2020 och därefter har byggnaden stått oanvänd. Del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 är i dagsläget oexploaterad naturmark. Nygårds förskola ligger på fastigheten Åtvidaberg 3:7.

Behovet för ytterligare en förskola inom planområdet har minskat och efterfrågan på bostäder i Åtvidabergs tätort har ökat.

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 13 800 m² och ligger i bostadsområdet Nygård, cirka 1,5 kilometer nordväst från Åtvidabergs centrum. Planområdet avgränsas av Nygårdsvägen i söder och omfattas av Fasangatan i väst. Öster om planområdet finns ett skogsklätt höjdparti mellan planområdet och väg 35.

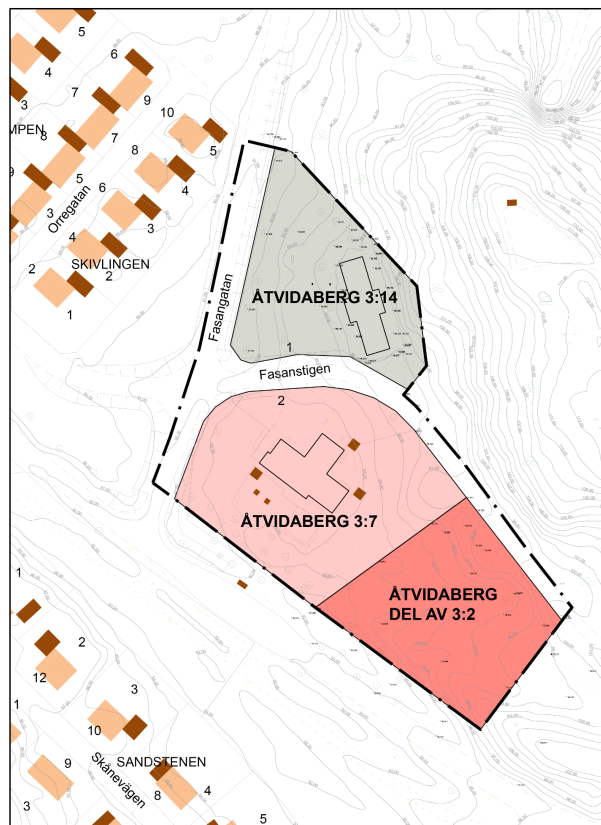


Lokaliseringskarta för planområdet.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattar tre fastigheter: Åtvidaberg 3:7, Åtvidaberg 3:14 och del av Åtvidaberg 3:2.



Illustrerad fastighetskarta.

Fastigheterna Åtvidaberg 3:7 och del av 3:2 ägs av Åtvidabergs kommun.

Fastigheten Åtvidaberg 3:14 ägs av Calmstad Fasanen AB.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Planuppdraget har tillkommit genom ett delegationsbeslut taget den 20 december 2021 av enhetschefen för samhällsplanering inom samhällsbyggnadsförvaltningen med stöd av Åtvidabergs kommuns delegationsordning punkt I.25 (KS § 22, 2020-02-05).



Antagandehandling

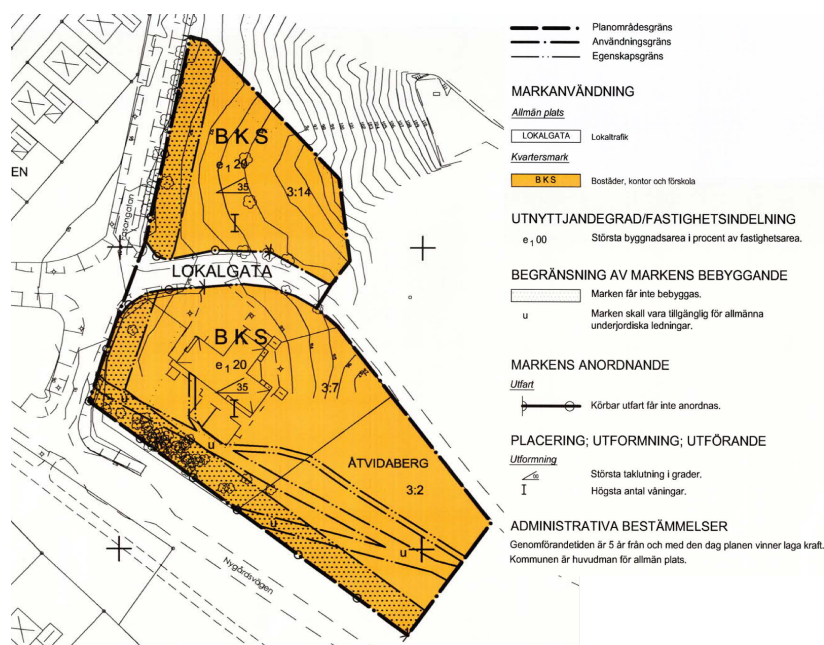
2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

Calmstad Fasanen AB inkom den 15 juni 2021 med en ansökan om planbesked för uppförande av 9-11 bostäder, i form av kedjehus, radhus eller parhus som är två våningar inom fastigheten Åtvidaberg 3:14. Planerings- och ekonomiutskottet hade tidigare fattat beslut om positivt planbesked (2021-10-11) för inkommen ansökan, och gav i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planläggning för framtagande av ny detaljplan för fastigheten Åtvidaberg 3:14. Beslutet ersattes av delegationsbeslutet för att även inkludera fastigheterna Åtvidaberg 3:7 och del av 3:2.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen: "Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14 och del av 3:2" (antagning 2005-12-13 § 139). Inom fastigheten Åtvidaberg 3:14 tillåts bostäder, kontor och förskola i högst en våning med största byggnadsarea på 20 procent av fastighetsarean, samt en största taklutning på 35 grader. Västra delen av fastigheten är prickmark och körbar utfart får inte anordnas. Fastigheterna Åtvidaberg 3:7 och del av 3:2 är reglerad med samma bestämmelser, men även tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Södra och västra delen av Åtvidaberg 3:7 och del av 3:2 är prickmark och körbar utfart får inte anordnas. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör den tidigare detaljplan, "Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14 och del av 3:2" (antagen 2005-12-13 § 139), då hela detaljplanen omfattas av planförslaget.



Utdrag från detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14 och del av 3:2.



Planområdet berörs i viss omfattning även av detaljplanen: "Förslag till stadsplan för Nygård, Östra delen, Åtvidaberg" fastställd 1970-05-21. Planen anger gatumark inom aktuellt planområde. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Åtvidabergs kommun, antagen 2018-03-28, anger att Åtvidabergs tätort ska utvecklas med fler invånare genom att befintlig bebyggelse kompletteras och förtätas. Översiktsplanen anger att förtätningen i Åtvidabergs tätort kan ske bland annat genom att outnyttjade lucktomter och eventuellt vissa grönytor blir möjliga för bebyggelse.

Riksintressen

Naturvård - Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg (MB 3 kap 6 §)

Eklandskapet breder ut sig mellan Linköpings och Åtvidabergs tätorter i ett landskap präglat av ekhagar, lövskogar och odlad jord. Det räknas till landets största, mer eller mindre sammanhängande, ekdominerade odlingslandskap. Mycket få områden kan uppvisa ett sådant mångfacetterat växt- och djurliv. Eklandskapet är en utomordentlig värdefull och skyddsvärd naturmiljö. Riksintressets totala storlek i kommunen är ca 1 300 hektar och består av ett stort antal delområden, varav några områden finns inom eller i anslutning till planområdet.

Totalförsvaret - Stoppområde för höga objekt (MB 3 kap 9 §)

Malmens flottilflygplats i Linköping är en militär flygverksamhet vilket utgör ett riksintresse. För höga objekt inom planområdet gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och således begränsa flygverksamheten.

Kommunikation - MSA-område (MB 3 kap 9 §)

MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör den yta inom vilket det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt som kan tillkomma i området runt en flygplats. Den militära MSA-ytan är inom en radie av 46 km från flygplatsens ARP (banornas mittpunkt). Höga fasta installationer som är högre än den fastställda MSA-höjden får inte förekomma.



Väderradar med influensområde (MB 3 kap 9 §)

Inom väderradarns influensområde kan höga objekt störa. Närmast väderradarn är det förbjudet att uppföra vindkraftverk och i området runt omkring görs en prövning i enskilda fall. Möjligheten att etablera hela vindkraftsparker inom dessa områden är låg.

3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gatunät och trafik

Förutsättningar

Planområdet avgränsas av Nygårdsvägen i söder och omfattas av Fasangatan i väst. Fasanstigen är asfalterad vid fastigheterna Åtvidaberg 3:7 och 3:14, resterande del är grusväg. Trafikflödet inom planområdet sker främst på grund av Nygårds förskola för leveranser av mat och föräldrar som lämnar och hämtar sina barn. Öster om planområdet finns ett bergrum där kommunen förvarar sand för sandning av gatorna under vintertid.

Fasangatan och Fasanstigen har en hastighetsgräns på 30 km/h för att säkerställa trafiksäkerheten för Nygårds förskola.

Nygårdsvägen och Fasangatan trafikeras i genomsnitt av cirka 500 fordon per dygn med en medelhastighet på 52 km/h på Nygårdsvägen och 25 km/h på Fasangatan utifrån trafikmätningar som genomfördes under perioden 9 mars 2022 till 13 april 2022.

Åtvidabergs kommun är väghållare för samtliga gator omkring planområdet förutom väg 35 där staten är väghållare.

Planförslag

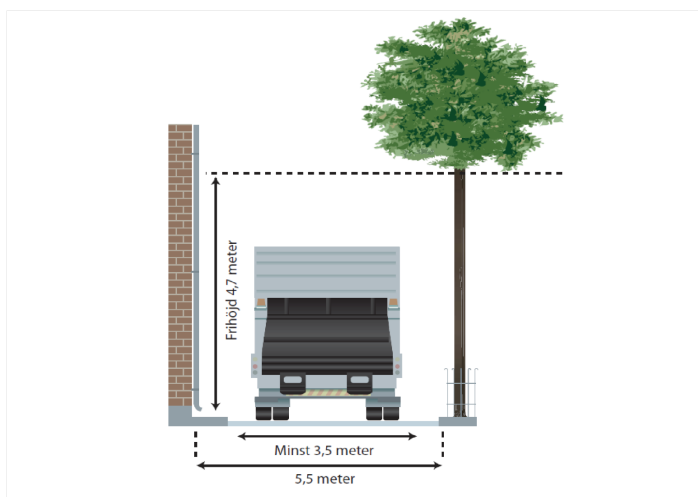
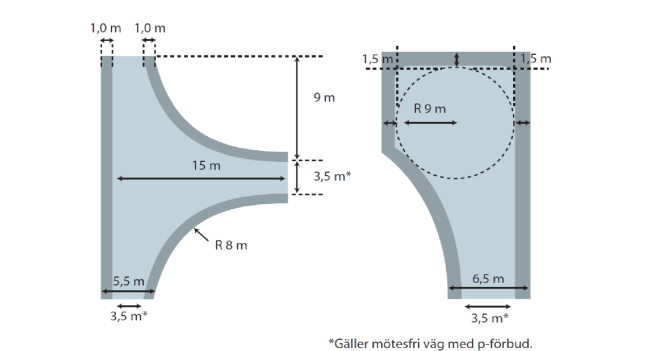
Inga nya allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap planeras i samband med detaljplanen. Inom planområdet är Fasangatan och Fasanstigen fortfarande allmän plats med användningen **GATA₁** (Lokalgata). Exploatören eller fastighetsägaren står för genomförandet av infrastrukturen inom kvartersmark. Eventuella gator som anordnas inom kvartersmark ska anslutas till Fasanstigen.

Vid dimensionering av gatorna ska större fordons möjligheter att ta sig in och ut från fastigheterna beaktas. Exempelvis krävs minst 21,5 meter i bredd för en vändzon, detta för att utformningen ska dimensioneras för större fordon såsom renhållningsfordon,



flyttransporter, varuleveranser och räddningstjänstfordon avseende bärighet samt tillräcklig vägbredd. Omkringliggande vändzoner inom Nygård är utformade för en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Trafikflödet förväntas öka i viss mängd med anledning av planförslaget. Området bedöms vara trafiksäkert och förskolan bedöms inte påverkas i någon större grad av planförslaget. Det är viktigt att behålla en god sikt vid korsningen mellan Fasanstigen och Fasangatan för fordon, gående och cyklister och därmed behålla trafiksäkerheten. Låg hastighet och trafiksäkerhet är av särskild betydelse med tanke på barn och unga som rör sig omkring planområdet.



Beskrivande bild för dimensionering av gata.

Bildkälla: Handbok för avfallsutrymmen. Råd och anvisning för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Avfall Sverige 2009



Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar i anslutning till området på Nygårdsvägen och inom planområdet på Fasangatan. I anslutning till området finns även en gång- och cykelväg som sammankopplar Fasanstigen och Lillsvängen.



Fasangatan, gång- och cykelväg.

Planförslag

Planen reglerar inga nya separata gång- och cykelvägar. Lokalgatan, Fasanstigen, kommer att nyttjas av gång- och cykel samt fordon.

Parkering

Förutsättningar

Parkering för Nygårds förskola ryms inom fastigheten Åtvidaberg 3:7 (cirka 8 parkeringsplatser). Norra delen av fastigheten Åtvidaberg del av 3:2 har tidigare använts som grusparkering.



Planförslag

Parkering föreslås på kvartersmark inom den egna fastigheten och bör inrymma två parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus samt max en parkering per marklägenhet. De befintliga parkeringsplatserna på fastigheten Åtvidaberg 3:7 bedöms vara tillräckliga för Nygårds förskola.

Kollektivtrafik

Åtvidabergs resecentrum med tåg- och bussförbindelser ligger cirka 2 kilometer från planområdet. Busslinje 30 som trafikerar sträckan Åtvidaberg-Linköping stannar även på väg 35, cirka 450 meter från planområdet.

Det har tidigare varit en busshållplats på Nygårdsvägen, i anslutning till planområdet, som inte längre används. Platsen kan alternativt användas som en avlämningsplats för Nygårds förskola.

Service

Förutsättningar

Livsmedelsbutiker, restauranger, vårdcentral m.m finns beläget i Åtvidabergs centrum, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Lågstadieskola ligger i Åtvidabergs centrum (Centralskolan), cirka 1,7 kilometer från planområdet. Högstadieskola (Alléskolan) ligger cirka 2,2 kilometer från planområdet och gymnasieskola (Bildningscentrum Facetten) ligger cirka 1,8 kilometer från planområdet. (Samtliga avstånd under detta avsnitt baseras på färdväg).

Nygårds förskola finns inom planområdet på fastigheten Åtvidaberg 3:7.

Planförslag

De nya bostäderna bedöms medföra en mindre ökning av serviceunderlaget till samhället.

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns en blandskog som har ett pedagogiskt värde eftersom Nygårds förskola nyttjar platsen. Inom blandskogsområdet finns stigar och kojor som tyder på aktivitet. Det är viktigt att behålla blandskogens tillgänglighet för förskolan och allmänheten för framtida generationer. Cirka 1 kilometer från planområdet ligger Åtvidabergs Folkpark där lekpark, dansbana, utegym, äventyrsgolf och boulebana finns.



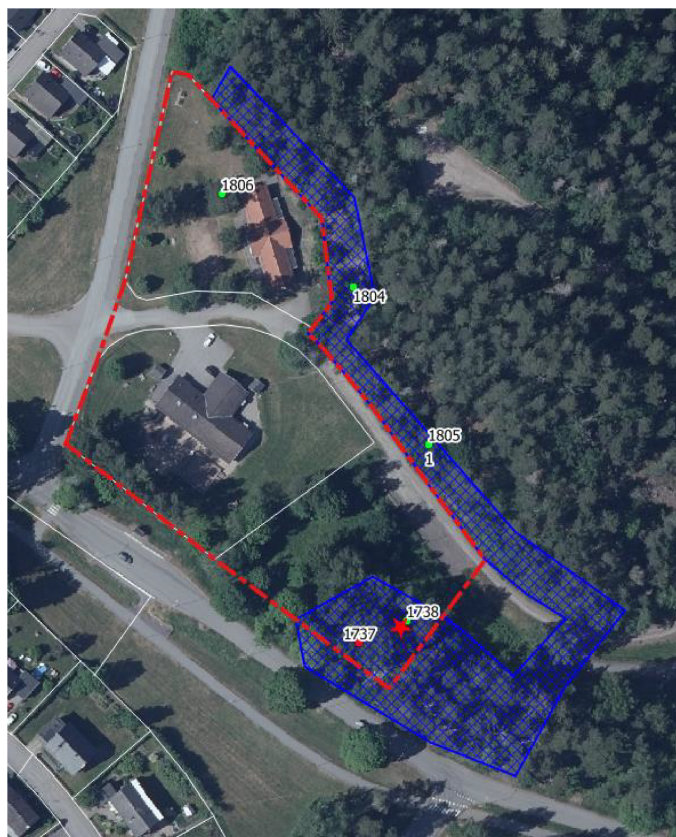
Nygårds förskola har en stor utegård på fastigheten Åtvidaberg 3:7, cirka 4 742 m², med bland annat lekplats för barnen.

Mark och natur

Planområdet är relativt kuperat och angränsar till ett skogsklätt höjdparti där högsta punkten sträcker sig cirka 15 meter över den befintliga marknivån som byggnaden på fastigheten Åtvidaberg 3:14 står på.

En naturvärdesinventering inom del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 genomfördes 2021-09-02 för att utreda om marken var lämplig för exploatering. En ny översiktlig inventering genomfördes av hela planområdet 2022-02-14 för denna detaljplan.

Delar av planområdet ingår i ett större objekt inom naturvårdsprogrammet, Å806 Nygårds blandskog, där det enligt beskrivning förekommer grova träd av tall och ek. Planområdet ligger också inom riksintresse för naturvård, Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg, samt berörs av flera utpekade områden för grön infrastruktur (värdenätverk för ädellöv och värdetrakt för ädellöv, gräsmarker och triviallövväxter).



Presentation av resultat från naturvärdesinventeringen. Blåstrerad yta - Klass 4 - visst naturvärde; Röd prick - träd med hållighet; Grön prick - träd med potential; Röd stjärna - artfynd.



I naturvärdesinventeringen konstateras att inom detaljplanen förekommer tallskog med lövinslag med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde, blåstrerad yta). Naturvärden ingår i ett större område än vad som visas på figur 6, de äldsta träden med de högsta naturvärdena förekommer utanför den blåstrerade ytan. Åldern på majoriteten av träden inom den blåstrerade ytan är under 100 år och är inte förknippade med några höga naturvärden med undantag för markerade träd.

Naturvärdesinventeringen pekar ut tre träd som nyckelelement inom planområdet (1737, 1738 och 1806, se karta ovan). 1737 - björk av hålstadium 4a (ihåligt träd där hållighetens ingång är minst 5 cm i diameter), trädet är i dålig kondition och en stor del av kronan är död. 1738 - en grövre tall med god potential att utveckla höga naturvärden. 1806 - en grövre tall utanför delområde 1 med god potential att utveckla höga naturvärden. Då det förekommer tall med höga naturvärden i nära anslutning kan de båda tallarna bidra till att bevara naturvärden på lång sikt.

Enligt inventeringen bör beskrivna träd i första hand bevaras. I andra hand beskäras, exempelvis för att grenar inte ska komma för nära väg eller byggnader. Träden bör endast avverkas om de försvårar byggnation eller bedöms som en säkerhetsrisk och bör då sparas som död ved i närområdet. Nedtagna träd kan även bli ett inslag i den planerade utemiljön för Nygårds förskola, exempelvis som sittbänkar eller lekredskap för balans och rörelse. Inga träd inom detaljplanen bedöms vara tillräckligt värdefulla för att skyddas inom kvartersmark. Avståndet för prickmarken mot fastighetsgräns varierar mellan 4,5 meter och 2 meter inom kvartersmark för att hålla avstånd mellan byggnation och grönområdena.

Fynd av blåsippa påträffades under inventeringen som är en fridlyst art och är skyddad enligt artskyddsförordningen (2007:845). Fyndet av blåsippa utgörs av endast ett blad vilket inte är att betrakta som en etablerad växtplats. Då förlusten av växtplats är mycket begränsad kommer det inte påverka statusen för bevarandet av arten blåsippa i landskapet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planförslaget påverkar varken kulturmiljö eller kända fornlämningar. Skulle okända fornlämningar påträffas i samband med 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).



Allmänna platser

Av planområdets cirka 13 800 m², föreslås cirka 2 490 m² utgöra allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket betyder att det är kommunen som ansvarar för skötsel och underhåll.

Lokalgata (GATA₁)

De befintliga gatorna, Fasanstigen och Fasangatan, planläggs som lokalgata **GATA₁**. Utfartsförbud läggs vid delar av Fasanstigen och Fasangatan för att säkerställa en trafiksäker infart och utfart från kvartersmarken.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Åtvidabergs kommun arbetar aktivt med bostadsförsörjning i kommunen för olika grupper och på olika platser. Det finns en efterfrågan på villor, radhus eller liknande framför allt i Åtvidabergs tätort och i kommunens norra delar. Det är viktigt för kommunen att skapa möjlighet för nya bostäder och därmed sträva efter en positiv befolkningsutveckling vilket är avgörande för att även på sikt kunna erbjuda kommuninvånare god kommunal service.

Förutsättningar

Gällande detaljplan för planområdet tillåter en byggrätt på 20 % av fastighetsarean och högst en våning. Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten Åtvidaberg 3:14 är cirka 10 procent av fastighetsarean.

Planförslag

Av planområdets cirka 13 800 m², föreslås cirka 6 565 m² utgöra kvartersmark för bostäder. Planförslaget innebär en ökad byggrätt inom fastigheterna Åtvidaberg 3:14 och del av 3:2 för bostäder.

Planförslaget tillåter mindre bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus (**e₂**), rad- kedje- och parhus (**e₃**) på fastigheten del av Åtvidaberg 3:2. Största byggnadsarean på varje fastighet begränsas till 30 % för friliggande villor (**e₂**) och 40 % för rad- kedje- och parhus (**e₃**). Huvudbyggnaden ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns (**p₁** och **p₂**)

Största byggnadsarea på fastigheten Åtvidaberg 3:14 är 40 % av fastigheten (**e₁**). Planförslaget tillåter att den befintliga byggnaden kan inrymma cirka tre marklägenheter.



Området med prickad mark får inte förses med byggnader för att säkerställa avstånd från naturområden, förskolan och gatorna. Avståndet för prickmarken mot fastighetsgräns varierar mellan 4,5 meter och 2 meter. Högsta nockhöjd är 8,5 meter (två våningsplan) inom hela planområdet (**h₁**).

Området med korsmark får endast förses med komplementbyggnad. Detta område på fastigheten Åtvidaberg 3:14 är avsatt för avfallshantering och carport.

För att säkerställa infiltration inom fastigheten anges en egenskapsbestämmelse (**b₁**) om att minst 20% av användningsområdet (**B**) Bostäder ska vara genomsläpplig. Egenskapsbestämmelsen (**b₁**) innebär att minst 670 m² utav del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 ska vara genomsläpplig och minst 640 m² av fastigheten Åtvidaberg 3:14 ska vara genomsläpplig.

Förskola (S₁)

Förutsättningar

Gällande detaljplan för planområdet tillåter en byggrätt på 20 % av fastighetsarean. Den befintliga huvudbyggnaden (Nygårds förskola) på fastigheten Åtvidaberg 3:7 är cirka 8,6 procent av fastighetsarean.

Planförslag

Av planområdets cirka 13 800 m², föreslås cirka 4 740 m² utgöra kvartersmark för förskola. Planförslaget tillåter en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean (**e₄**). Högsta nockhöjd är 8,5 meter (två våningsplan) (**h₁**). Ingen ytterligare byggnation planeras i samband med detaljplanen för Nygårds förskola, men tillåter en eventuell utbyggnad.

För att säkerställa infiltration och att gräsyta för förskolan behålls anges en egenskapsbestämmelse (**b₁**) om att minst 20% av användningsområdet (**S₁**) Förskola ska vara genomsläpplig.

Planförslaget har försetts med en egenskapsbestämmelse (**n₁**) om att trädplantering ska finnas. Syftet med egenskapsbestämmelsen är att skapa skuggmöjligheter och avskärma förskolan från kommande bostadsbebyggelse. Exempelvis kan trädplanteringen bestå av pelarasp, pelarek, tall eller ett ädellövträdslag såsom ask, alm, lönn och lind, med flera.



Illustrationsplan

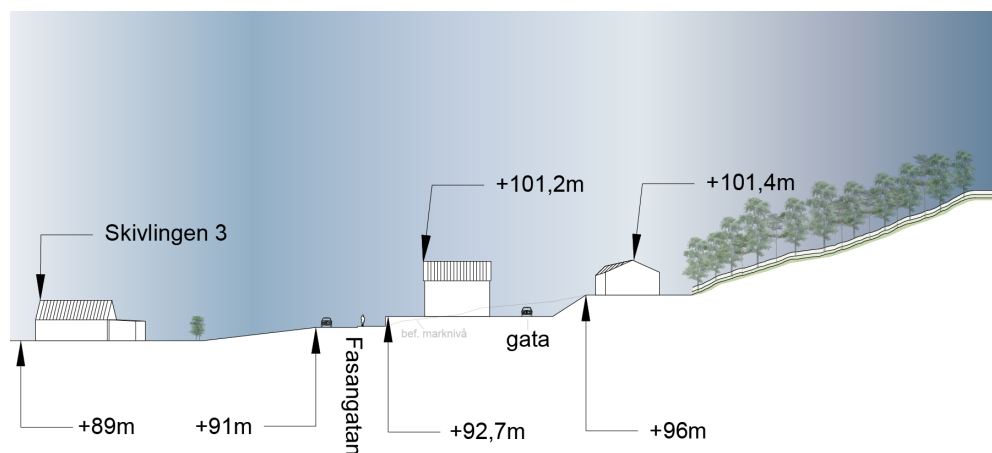
Illustrationsplanen visar endast en möjlig utformning av planområdet. Illustrationsplanen visar exempel på tillkommande kedjehus (8) och friliggande hus (2) som planförslaget tillåter. Illustrationsplanen visar inte högsta möjliga exploatering.



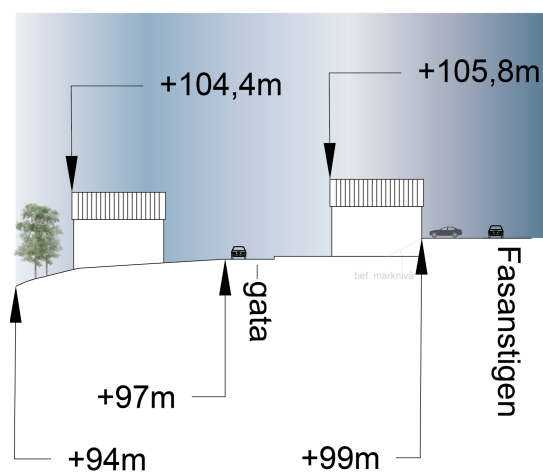
Illustrationsplan.



Sektion och hustyp



Sektionskiss A-A, fastigheten Åtvidaberg 3:14.



Sektionskiss B-B, del av fastigheten Åtvidaberg 3:2.



Konceptbild på kedjehus som planförslaget möjliggör.
Bildkälla: SM2L arkitektur & urban design AB



Färsk-, spill- och dagvatten

Det kommunala bolaget Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet i kommunen. Planområdet ingår i verksamhetsområde för färskvatten, spill och dagvatten. Kommunala VA-ledningar finns tillgängligt i området. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet.

Åtvidabergs Vatten AB kommer ställa krav på fastighetsägaren om fördröjningsåtgärder för dagvatten då befintligt dagvattennät inte är dimensionerat för ytterligare bebyggelse.

Värme

Fjärrvärme finns inte tillgängligt i planområdet. Befintlig bebyggelse värms upp med direktverkande el. Nygårds förskola kommer att installera bergvärme till fastigheten.

Ägaren av fjärrvärmenätet i Åtvidabergs tätort har meddelat att de kommer ha fortsatt kontakt med exploatören gällande eventuell anslutning till fjärrvärmenätet.

El, tele och fiber

Anslutning till el, tele och fiber finns i området. Nygårds förskola är ansluten till E:ONs elnät, Skanovas telenät, samt det kommunala fibernätet.

Avfall och återvinning

Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för sophanteringen i området. Närmaste återvinningsstation och miljöstation ligger vid Parkvägen, cirka 1,4 km från planområdet. Korshults återvinningscentral ligger intill väg 35, cirka 5 km söder om Åtvidabergs centrum. Avfallshantering löses inom kvartersmark i bygglovsskedet i enlighet med kommunens "Renhållningsordning med avfallsplan och föreskrifter". Området med korsmark är avsatt för avfallshantering.



Geoteknik och markmiljö

Förutsättningar

Under sommaren 2022 utförde Lektus Sweden AB en översiktlig geoteknisk markundersökning för fastigheterna Åtvidaberg 3:14 och del av 3:2.

Inom fastigheten Åtvidaberg 3:14 förekommer 0,4 meter fyllning och därunder följer siltig sand mer än till 3 meters djup. Enligt jordartskartan består jorden av grusig morän och glacial silt. Berg har påträffats 2,4 meter under markytan i norr och cirka 12 meter under markytan i söder, med nivå mellan +80 och cirka +91.

Jordmaterial/ benämning	mäktighet (m)	Materialtyp	Tjälfarlighetsklass
Fyllning	0,4	4B-3B	3
Siltig sand till sandig silt	1-3	3B-5A	2-4
Friktionsjord sandig grusig morän	>9	3B-4A	2-3

Jordlageruppbyggnad för fastigheten Åtvidaberg 3:14.

Tabellen nedan visar jordmaterialet inom del av fastigheten Åtvidaberg 3:2. Jordmaterialet varierar mellan mulljord, grusig siltig sand till sand med siltskikt, sandig silt till finsandig silt, något siltig torrskorpelera och friktionsjord.

Jordmaterial/ benämning	mäktighet (m)	Materialtyp	Tjälfarlighetsklass
Mulljord	0,1	6A	3
Grusig siltig sand till sand med siltskikt	0,9-1,3 m	3B-4A	2-3
Sandig silt till finsandig silt	Ca 1 m	5A	4
Något siltig Torrskorpelera	Ca 1 m	4B	3
Friktionsjord	>9 m	3B-4A	2-3

Jordlageruppbyggnad för del av fastigheten Åtvidaberg 3:2.

I norra delen av fastigheten Åtvidaberg del av 3:2 består jorden överst av 1 meter något grusig siltig finsand med tunna siltskikt och tegelrester. Därefter följer 1 meter varierande fyllning med kohesionsjord. De översta 3 metrarna har en mycket lös till lös lagringstäthet. Dessa fyllnadsmassor rekommenderas att skiftas ut på grund av de sämre geotekniska egenskaperna.



Berg har enligt undersökningen påträffats cirka 9-14 meter under markytan med ökande djup i sydlig riktning, med en nivå mellan cirka +79,6 och +90,5.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Lektus Sweden AB (2023-02-08) till följd av fyllnadsmassorna i området. Undersökningen i jord påvisar förhöjda halter av PAH-H och zink överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och koppar som överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

				Provtagningsdag	2/8/2023	2/8/2023	Känslig markanvändning, KM	
				Provets märkning	22LE03	22LE09	Skydd av yt- vatten	Skydd av grund- vatten
				Djup	0-0,5	0,5-1,0		
				Torrsubstans (%)	95,3	85,2		
Ämne	MRR	KM	MKM	Enhet				
PAH-H	0,5	1	10	mg/kg TS	<0.33	1,7		
Bly	20	50	180	mg/kg TS	12,5	23,3	3600	3600
Kadmium	0,2	0,8	12	mg/kg TS	0,21	0,49	16	7,2
Koppar	40	80	200	mg/kg TS	9,78	225	2400	430
Zink	120	250	500	mg/kg TS	38,6	404	9600	870

Sammanställning av jordprover och riktvärden för ytvatten samt grundvatten.

Blå färg indikerar en halt överstigande MRR (mindre än ringa risk) marginellt, dessa massor kan återanvändas inom området.

Provpunkt 22LE09 togs vid del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 i norra delen där fyllnadsmassorna påträffades. Fyllnadsmassorna har både sämre geotekniska egenskaper samt förhöjda halter och behöver därmed schaktas, avlägsnas och ersättas. Halterna överstiger inte riktvärden för ytvatten samt grundvatten.

Planförslag

Ingen stabilitetsberäkning har utförts, då nybyggnationen eventuellt kan byggas med suterrängvåning och därmed bedöms det inte förekomma totalstabilitetsproblem. Vid markuppfyllnad kan stabilitetsproblem uppstå framför allt om lösa lager kvarlämnas. Silt och sand har potentiellt hög eroderbarhet.

Allt förekommande organiskt material inom planområdet ska schaktas bort innan grundläggning. Vidare rekommenderas att samtliga material med mycket lös till lös lagringstäthet skiftas ut. Vid all utschaktning inom planområdet gäller att utschaktad jord ersätts med kontrollerat, icke tjällyftande, ej sättningsbenäget och väl-dränerade fyllningsmaterial. Vid återanvändning av befintliga massor inom planområdet behöver en sakkunnig geotekniker kontrollera massornas lämplighet och kontrollera kritiska moment vid schaktning- och fyllningsarbeten, samt uppföljning av sättningar.

Vidare i bygglovsprövningen ska en detaljerad geoteknisk undersökning genomföras.

Planen förutsätter genom planbestämmelse (a) på plankarta att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän förorenad mark har åtgärdats. Denna bestämmelse gäller endast för



del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 där förorenade fyllnadsmassor påträffats. Uppkomna massor ska tas om hand för transport till godkänd mottagningsanläggning och anmälan om avhjälpande åtgärd krävs enligt 28 § (Förordning 1998:899) till Miljökontoret i Åtvidabergs kommun. Med hänsyn till föroreningarna ska de översta 1 meter avlägsnas och ersättas med kontrollerat, icke tjällyftande, ej sättningsbenäget och väl-dränerade fyllningsmaterial inom del av fastigheten Åtvidaberg 3:2.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom kvartersmark, genom infiltration och fördröjande åtgärder (fördröjningsmagasin) då befintligt dagvattennät inte är dimensionerat för ytterligare bebyggelse. Dagvatten som inte kan omhändertas inom den egna fastigheten ska avledas till det kommunala dagvattennätet. Vid Nygårdsvägen finns ett vägdike som fördröjer och avleder dagvatten. En förbindelsepunkt för fastigheten del av Åtvidaberg 3:2 kommer att upprättas och för fastigheten Åtvidaberg 3:14 finns redan en befintlig förbindelsepunkt. Skogsmarken som kommunen äger utanför planområdet kan även användas som en plats för omhändertagande av dagvattnet. Genomförandet av detaljplan får inte innebära en ökad belastning av vattenföroreningar i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormer påverkas negativt. Mängden föroreningar som via dagvattnet når recipienten ska inte öka efter exploatering. Utformningen av dagvattenanläggningar skall baseras på myndigheternas krav samt på riktlinjer och Svenskt Vattens publikationer.

Inom planområdet ska man sträva efter att grönytor bevaras för öppen dagvattenledning och naturlig infiltration av dagvatten. Genom ledning av dagvattnet till planteringsytor och gräsytor skapar det en naturlig infiltration, fördröjning och rening av dagvattenflödet innan recipient. Gröna tak kan bidra till fördröjning av dagvatten genom vegetation. Stuprörsutkastare kan leda takvatten via rännalsplattor ut i planteringsbäddar och gräsytor. Då dagvattnet i första hand omhändertas inom kvartersmark får det miljö fördelar eftersom det renar dagvatten från taktytor och hårdgjorda marktytor som annars leds orenat vidare till recipienten. Dagvatten från bostadsområden är i allmänhet inte heller förorenade och kräver inte särskilda reningsåtgärder.

Genomsläppliga beläggningar för körytor och parkeringsytor föredras och bidrar till ökad infiltration. Vid höga flöden, exempelvis skyfall, bör dagvatten kunna fördröjas och magasineras. För att säkerställa infiltration inom fastigheten anges en egenskapsbestämmelse (**b₁**) om att minst 20% av användningsområdet inom kvartersmark ska vara genomsläpplig.

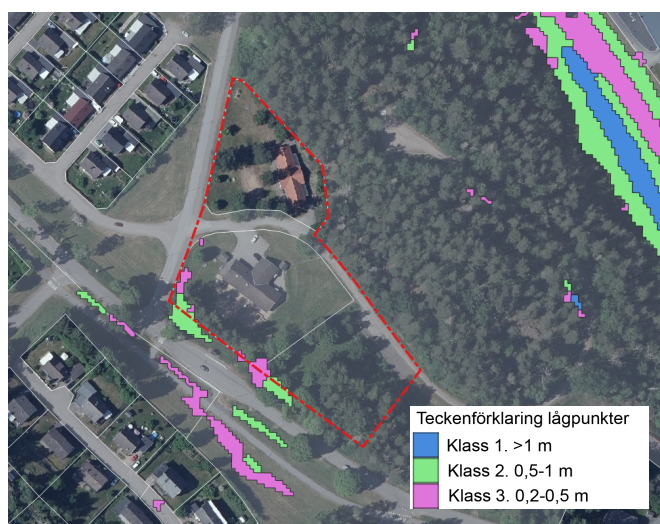


Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

Inom området finns inga sedan tidigare kända risker kopplade till översvämning.
Lågpunkterna i anslutning till planområdet är vägdiken vid Nygårdsvägen.



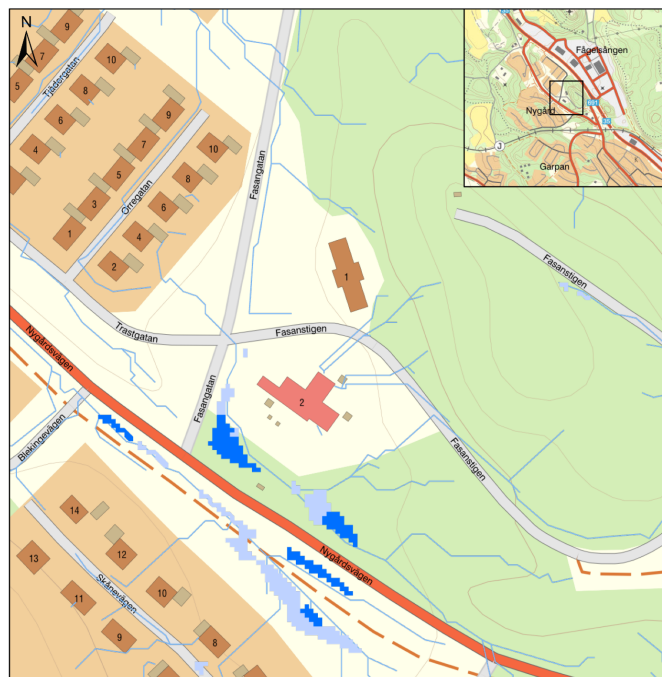
Lågpunktskartering i tre djupnivåer, visar vilka områden som vid ett kraftigt regn kan bli vattenfyllda.

Lågpunktskarteringen är en topografisk analys som inte tar hänsyn till markens infiltrationskapacitet eller inbyggda åtgärder som finns i landskapet. Inom planområdet finns inget område som enligt karteringen har en lågpunkt på mer än 1 meter. I sydvästra delen av planområdet finns lågpunkter på 0,5-1 meter och 0,2-0,5 meter. Hänsyn bör tas till lågpunkterna. Ingen bebyggelse planeras vid lågpunkterna.

Lågpunktskartering.

Källa: Länsstyrelsen Östergötland

Planområdet är relativt kuperat och angränsar till ett skogsklätt höjdparti. Rinnvägarna leder mot Nygårdsvägen och Fasangatan från Nygårds blandskog.



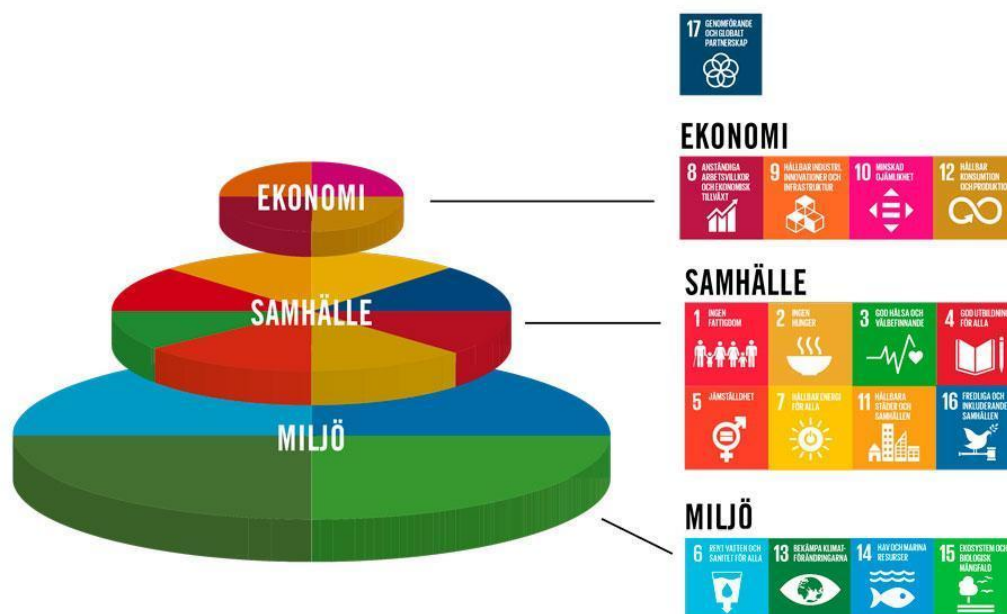
Lågpunktskartering samt rinnvägar.

Källa: KlimatGIS Östergötland, Länsstyrelsen



4. KONSEKVENSBESKRIVNING

Hållbar utveckling



FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Illustration: Lotta W Tomasson, VA.

Begreppet *hållbar utveckling* delas ofta upp i tre olika aspekter; social, ekonomisk, och ekologisk hållbar utveckling. Ekologisk hållbarhet kan ses som en förutsättning för såväl social som ekonomisk hållbarhet. Social hållbarhet ligger till grund för att en ekonomisk hållbarhet ska vara möjlig. FN:s alla medlemsländer har tillsammans kommit överens om Agenda 2030 som består av 17 globala mål för att nå hållbar utveckling inom de tre perspektiven. Många av de globala målen påverkas direkt eller indirekt av planförslaget. Följande mål är mest relevanta för planområdet.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet genom att bland annat möjliggöra för fler boende i Åtvidabergs tätort i angränsning till grönområden. Planförslaget bidrar även till förtätning av tätorten och kan utnyttja befintlig infrastruktur i närheten.

Mål 4 God utbildning för alla. Planförslaget bevarar nuvarande förskola inom området. Tillgången till förskola är en viktig aspekt för alla människors behov och förbereder barn att börja grundskolan.



Miljömålen

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljökvalitetsmål och ett antal etappmål, som gemensamt visar vägen mot en hållbar utveckling. Planförslaget berör främst miljökvalitetsmålen *God bebyggd miljö*. Ny bebyggelse bedöms kunna utformas med hänsyn till en god miljö samt långsiktig hushållning av mark och andra resurser.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Denna är även inskriven i svensk lag (2018:1197) sedan den 1 januari 2020 och ska beaktas i all offentlig planering. Genomförandet av planförslaget innebär ökat trafikflöde inom planområdet i samband med fler boende. Det är viktigt att barn ges tillgång till trygga miljöer där de kan röra sig mellan olika målpunkter. Låg hastighet och trafiksäkerhet är av särskild betydelse med tanke på barn och unga som rör sig omkring planområdet. Planförslaget innebär att fotgängare, cyklister och fordon ska nyttja lokalgatan. Planförslaget bevarar den nuvarande förskolan och utegården.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för en god livskvalitet. Den nya bebyggelsen bedöms ha nära till grönområde, skola och centrum vilket är viktiga aspekter för ett mer jämlikt samhälle. Lokalgatan är tillgänglig för alla gående och cyklister vilket bidrar till möjligheten att röra sig fritt genom planområdet och till angränsande skogsområde.

Riksintressepåverkan

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (3 kap 6 § MB), vilket syftar på Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg. Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret - stoppområde för höga objekt och MSA-område samt väderradar med influensområde (3 kap 9 § MB). Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.



Miljökvalitetsnormer

I miljöbalken finns ett antal miljökvalitetsnormer som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för buller, utomhusluft och vattenkvalitet. Enligt miljöbalken ska miljökvalitetsnormer beaktas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer för ytvatten och buller är relevanta för detaljplanen.

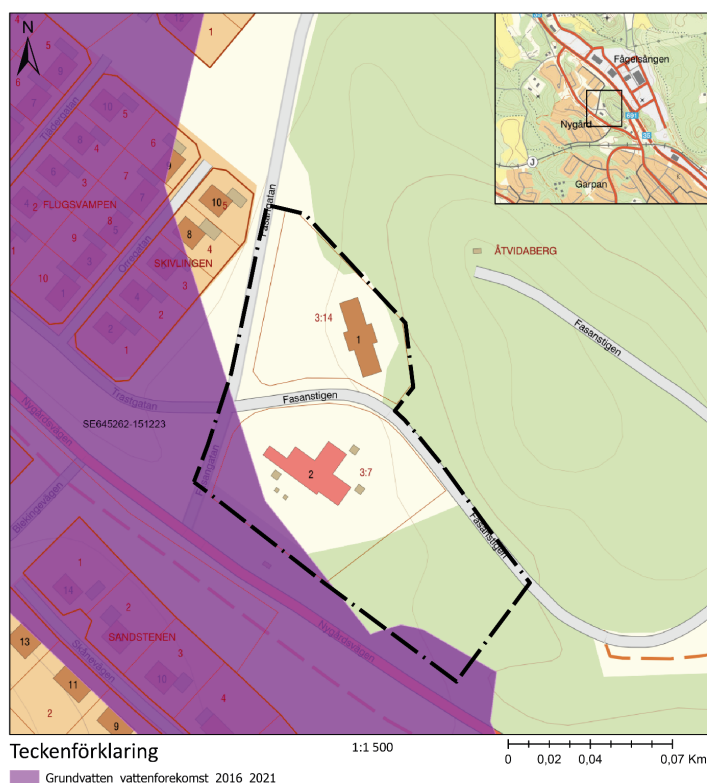
Vattenmiljö

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Storån (SE70000) och inom avrinningsområdet ytvatten för vattenförekomsten Storån (SE645135-559334). Vattenförekomsten har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föreslagen markanvändning bedöms inte påverka Storåns kemiska eller ekologiska status.

Planförslaget hör till delavrinningsområdet "inloppet i Håcklasjön". Håcklasjön (SE645097-560603) uppnår ej god kemisk status och otillfredsställande ekologisk status. Utpekade påverkanskällor som bedöms ha betydande påverkan på Håcklasjön är bl.a. Åtvidabergs industriområde. Föreslagen markanvändning bedöms inte påverka Håcklasjöns kemiska eller ekologiska status.



Del av planområdet berör en grundvattenförekomst (SE645262-151223) som omfattas av miljökvalitetsnorm. Endast en mindre del av grundvattenförekomsten är inom planområdet. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvalitativ status samt är del av huvudavrinningsområde Motala ström och Storån. Föreslagen markanvändning är i en mindre skala och bedöms inte påverka statusen för berörd grundvattenförekomst (SE645262-151223) negativt.



Grundvattenförekomst (SE645262-151223).
Källa: Östgötakartan, Länsstyrelsen Östergötland

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten då bostäder och förskola som planen tillåter är av en begränsad karaktär vad gäller miljöpåverkan. Planområdet är till viss del redan bebyggt och planförslagets användning skiljer sig inte mycket från nuvarande. Genomförandet får inte heller innebära en ökad belastning av vattenföroreningar i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormer påverkas negativt. Avloppsvatten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Dagvatten ska hanteras inom kvartersmark, genom naturlig infiltration, rening och fördröjande åtgärder i första hand. Dagvatten som inte kan omhändertas inom egna fastigheten ska avledas till det kommunala nätet.



Buller

Planförslaget bedöms inte överstiga godtagbar miljö kvalitet för buller. Se avsnitt för buller under *Hälsa och säkerhet* nedan.

Natur, kultur- och friluftsliv

Naturvärden påverkas negativt då exploatering sker på bland annat delar av naturvårdsprogrammet, Å806 Nygårds blandskog. Planförslaget förväntas inte påverka kultur- eller friluftsvärden.

Hälsa och säkerhet

Buller från förskoleverksamhet

En bullerbedömning genomfördes av WSP (2023-03-28) huruvida buller från trafik och förskolemiljö medför en störning vid planerade bostäder inom planområdet.

För buller och störning från förskoleverksamhet finns inga applicerbara riktvärden. Boverket har dock tagit fram en vägledning för bedömning av buller från idrottsplatser vid planläggning av ny bostadsbebyggelse. Vägledningen är inte framtagen för att hantera ljud från förskolegårdar men Boverket anser att ett liknande tillvägagångssätt kan vara lämpligt vid förskoleverksamhet. Vägledningen rekommenderar att göra en samlad bedömning utifrån förutsättningarna på platsen och förskolans verksamhet och varaktighet istället för att mäta och beräkna ljudnivåer utomhus. Naturvårdsverket har också tagit fram en tillsynsvägledning för bedömning av buller från idrottsplatser som rekommenderar samma tillvägagångssätt.

Nygårds förskola har 40-44 barn varav de flesta är på plats kl 8.30-16.00 (2023).

Utomhusvistelse sker normalt kl 9.30-11.00 samt från kl 13.00 och framåt. Förskolan stänger kl 18.30 som senast och håller stängt på helger.



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2



Nygårds förskolas utomhusytor (WSP, 2023-03-28)

Avståndet mellan förskolans gård och de planerade bostäderna är förhållandevis kort, under 50 meter, vilket enligt Naturvårdsverkets martis medför en risk för störning eftersom många barn är utomhus samtidigt. Förskolan är dock endast öppen dagtid på vardagar och det är framför allt barn som nyttjar gården därav är intensiteten lägre än vid samma antal vuxna. På en förskolegård kan det förekomma en del skrik vilket kan ge upphov till störning och även strukturella ljud från olika lekar samt redskap.

Sammantaget bedöms förskolans verksamhet inte ge upphov till en störning som medför att åtgärder krävs. Exempelvis skulle en bullerskyddsskärm i fastighetsgräns troligtvis ha begränsad effekt. Förskolans verksamhet är redan begränsad till dagtid på vardagar. En rekommendation är att välja leksaker och redskap som inte skapar onödiga ljud, då detta kan riskera störning.

Under byggfasen kan störande ljud uppstå som påverkar förskolans verksamhet. Rekommendationen är att genomföra störande moment under perioder som förskolan är stängd, exempelvis helger, lov och ledigheter.



Trafikbuller

Enligt de översiktliga beräkningarna som gjorts av WSP (2023-03-28) finns risk att riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, överskrids vid ytorna mot Nygårdsvägen och Fasangatan vid bostäderna. Därför rekommenderas att uteplatser placeras på motsatt sida om byggnaderna från vägen, där riktvärdena erhålls. Ytterligare uteplatser kan sedan placeras på den utsatta sidan och då utgöra komplement till den skyddade uteplatsen. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, bedöms inte överskridas vid någon av de planerade bostäderna.

Enligt de översiktliga beräkningarna som gjorts är det inte troligt att riktvärden för trafikbuller vid befintlig skolgård överskrids på förskolans primära vistelseytor utomhus. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dBA, bedöms erhållas inom hela förskolans yta. Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, överskrids troligtvis endast inom ytor som är mindre än 3 meter från förskolans fastighetsgräns mot Fasangatan.

Radon

Utförda mätningar indikerar att markområdet klassificeras som normalradonmark. Bebyggelse ska följa gällande riktvärden för bostäder. Radonskyddat utförande rekommenderas för hela planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända tidigare verksamheter som kan ha orsakat utsläpp av hälsofarliga föroreningar. I norra delen av fastigheten Åtvidaberg del av 3:2 påträffades fyllnadsmassor. En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Lektus Sweden AB (2023-02-08). Undersökningen i jord påvisar förhöjda halter av PAH-H och zink överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och koppar som överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Planen förutsätter genom planbestämmelse (**a₁**) på plankarta att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän förorenad mark har åtgärdats.

I planförslaget finns inga planerade verksamheter som riskerar att skapa nya föroreningar.

Markstabilitet

Ingen stabilitetsberäkning har utförts, då nybyggnationen eventuellt kan byggas med suterrängvåning och därmed bedöms det inte förekomma totalstabilitetsproblem. Vid markuppfyllnad kan stabilitetsproblem uppstå framför allt om lösa lager kvarlämnas. Förekomsten av silt kan innebära stabilitetsproblem vid schaktarbeten.

Silt och sand har potentiellt hög eroderbarhet.



Vidare bör beräkning av glidning, bärighet, stjälpning och stabilitet utföras när utformning av konstruktionen tagits fram i samband med bygglovsprövningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, med utgångspunkt i 6 kap MB (1998:808). Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas genom en strategisk miljöbedömning. I den bifogade checklisten i slutet av planbeskrivningen redogörs för de miljöaspekter som bedömts vara aktuella för det fortsatta detaljplanearbetet. Observera att undersökningen är preliminär och ny kunskap som tillförs under planprocessen kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Kommunens ställningstagande

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon risk för negativ betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning anses därför inte behöva upprättas i detta skede. Se bilaga 1.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få lov enligt plan- och bygglagen för anläggningar som överensstämmer med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i området.



Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för allmänna platser och att dessa iordningställs på det sätt som detaljplanen visar.

E.ON Energidistribution AB ansvarar för allmänna elledningar. Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för de allmänna VA-ledningarna. Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Byggnation och skötsel av kvartersmark ska ske av fastighetsägarna. Inom kvartersmarken ska byggnation och skötsel utföras av fastighetsägaren.

Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av ledningar bekostas av exploatören.

Exploatören ska bekosta all infrastruktur inom fastigheten Åtvidaberg 3:14 och del av 3:2.

Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för att kommunalt VA utförs till fastighetsgräns. Alla arbeten inom fastigheten Åtvidaberg 3:14 och del av 3:2 bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal

Plankostnadsavtal är upprättat mellan Åtvidabergs kommun och exploatören. Plankostnadsavtalet reglerar kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen mellan exploatören och kommunen.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal innebär en ensamrätt för en aktör att förhandla med en kommun om ett framtida förvärv av mark (fastighet/fastigheter) från kommunen.

Kommunen och exploatören har den 2 maj 2022 träffat ett markanvisningsavtal gällande den del av Åtvidaberg 3:2 som omfattas av planförslaget. Avtalet är gällande i 2 år och kan därefter förlängas om detaljplanen inte vunnit laga kraft och det inte beror på exploatören. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen och exploatören verka för att fastigheten bebyggs med minst fem stycken bostäder. Huvudprinciperna för markanvisningsavtalet är följande:

- Bostäderna ska byggas som rad-/par-/kedjehus eller gruppbostad.
- Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter eller äganderätter.



- Kvartersmarken för bostäder ska överlåtas med äganderätt till Bolaget (Calmstad Fasanen AB).

Av markanvisningsavtalet framgår det att exploatören (Calmstad Fasanen AB) ansöker och bekostar överföringen av lagfarten samt fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse. Således ska exploatören bekosta lantmäteriförrättningen för att avstycka kvartersmarken från åtvidaberg 3:2.

Vidare ska exploatören bekosta eventuella belastningar (ledningsrätter/servitut etc.) som kommunen eller Lantmäteriet bedömer som nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploatören ska bekosta eventuell flytt av de kommunens tillhöriga ledningar som finns inom markområdet. För övriga ledningar får dialog tas med varje enskild ledningsägare. Nya allmänna ledningar kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken i detaljplanen. För flytt av inskrivna rättigheter ansvarar exploatören för såväl arbetet och kostnaderna. Enskilda ledningar inom kvartersmark ansvarar exploatören för.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar tre fastigheter, Åtvidaberg 3:7, 3:14 och del av 3:2. Fastigheterna Åtvidaberg 3:7 och del av 3:2 ägs av Åtvidabergs kommun. Fastigheten Åtvidaberg 3:14 ägs av Calmstad Fasanen AB (exploatören).

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet. Exploatören ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft och köpekontrakt upprättats ansöka om och bekosta avstyckning av berört område av del av fastigheten Åtvidaberg 3:2.

Vid behov av övriga fastighetsrättsliga åtgärder (exempelvis ledningsrätt) ska den som har behov av åtgärden bekosta förrättningen. För att genomföra förändringar gällande fastigheters gränser eller skapa nya eller ändra befintliga rättigheter (servitut) krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning genomförs efter ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

När detaljplanen vunnit laga kraft ska den del av planområdet som idag berör del av fastigheten Åtvidaberg 3:2 överlåtas till exploatör genom köp. Överlätet område ska därefter avstyckas och ny fastighet bildas.



Rättigheter

Det går ledningar genom planområdet. Vissa innehas med ledningsrätt eller avtalsservitut medan vissa har oklar rätt och för vilka ett servitutsavtal bör upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Ledningsrätter

Telekabel, akt 0561-01/4.1

Inom planområdet går en fiberkabel som ägs av Teknorama/ITSAM. Ledningen behöver omlokaliseras till allmän platsmark. Kommunen ska medverka till att ledningsrätten kan flyttas. De merkostnader som uppstår för kommunen ska ersättas av exploatören.

Avtalsservitut

Fastigheten Åtvidaberg 3:2 och 3:7 belastas av avtalsservitut.

1. Avtalsservitut Kraftledning	1928-11-19	akt 28/331
2. Avtalsservitut Kraftledning	1945-03-07	akt 45/254
3. Avtalsservitut Kraftledning	1947-07-26	akt 47/1203

Förmånstagare för avtalsservitut 2-3, akt 45/254 och 47/1203 är fastigheten Motala Charlottenborg 2:18 som ägs av Vattenfall AB.

Övrigt

Inom planområdet löper även elkablar som saknar säkerställd rättighet. E.ON Energidistribution AB ansvarar för att ledningen omlokaliseras till allmän platsmark. Exploatören bekostar flytt av ledningar.

Telekabel som ägs av Skanova/Telia går genom planområdet vars rättighet är oklar. Skanova/Telia ansvarar för att ledningen omlokaliseras till allmän platsmark. Exploatören bekostar flytt av ledningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören står för kostnaden avseende genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken och eventuella utredningar, vilket regleras i plankostnadsavtal. Exploatören debiteras genom plankostnadsavtal enligt gällande plan- och bygglovstaxa.



Intäkter

Planen skapar en utökad byggrätt vilket ger möjlighet till intäkter för exploatören genom försäljning/uthyrning av bostäder. Detaljplanen medför intäkter för kommunen genom markanvisningsavgiften och marköverlåtelsen.

Tekniska frågor och utredningar

Vatten och avlopp

Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för att bygga ut vatten och avlopp inom verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Dagvatten som inte kan omhändertas inom kvartersmarken med fördröjning ska avledas till det kommunala dagvattennätet. Åtvidabergs Vatten AB är ansvarig VA-huvudman i kommunen.

Avfallshantering

Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för hantering av kommunalt avfall i enlighet med gällande lagstiftning.

El, tele, fiber

E.ON Energidistribution AB är leverantör av elledningar för området.

Fiber finns att tillgå inom området genom bland annat det kommunala fibernätet som ägs av Åtvidabergs kommun.

Skanova ansvarar för telenätet inom området.

Brandvatten

Räddningstjänsten Östra Götaland (RTÖG) ansvarar för brandvärn inom området.

Närmaste brandpost till planområdet är vid Blekingevägen, cirka 130 meter från förskolans huvudbyggnad. Vid Tjädergatan finns en brandpost cirka 135 meter från huvudbyggnaden på fastigheten Åtvidaberg 3:14.

Avståndet mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter så att avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckfordon blir maximalt 75 meter.



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

Bullerskydd

Det bedöms att inget särskilt bullerskydd behöver upprättas inom planområdet. Se avsnitt för buller under *Hälsa och säkerhet*.

Administrativa frågor

Preliminär tidplan

Samråd: oktober 2022

Granskning: juni 2023

Antagande: vinter 2023

Handläggning

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900 (SFS 2020:063)) och avses hanteras för antagande av kommunfullmäktige.

Planavgift

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

Medverkande i planarbetet

Anton Sunnergren, Kommunekolog, Åtvidabergs kommun

Henrik Lange, GIS-ingenjör, Åtvidabergs kommun

Klas Liljestränd, Mark- och exploateringsingenjör, Åtvidabergs kommun

Patrik Gerdovci, Planarkitekt (och ansvarig handläggare), Åtvidabergs kommun

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.



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

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	
Medför planen risk att miljökvalitetsnormer överskrids?		X	
Strider förslaget mot uppställda miljömål?		X	
Berörs riksintressen?	X		Ja, fyra riksintressen berörs av planområdet men bedöms inte påverkas negativt.
Berörs mellankommunala intressen?		X	
Strider förslaget mot gällande översiktsplan?		X	Nej, planområdet är redan detaljplanelagt för bland annat bostäder. Översiktsplanen anger att Åtvidabergs tätort ska utvecklas med fler invånare genom att befintlig bebyggelse kompletteras och förtätas.
Berörs skydd eller förordnanden?		X	
Hushållning med mark, vatten och andra resurser	Ja	Nej	Kommentar
Medför förslaget en förändrad mark- och vattenanvändning?		X	Nej, planområdet är redan detaljplanelagt för bland annat bostäder.
Medför planen uttömmande av ändliga naturresurser?		X	
Påverkas transporter och kommunikationer?		X	
Påverkas rekreation och rörligt friluftsliv?		X	



Antagandehandling

2023-08-04

Detaljplan för Åtvidaberg 3:7, 3:14
och del av 3:2

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		Träd med naturvärden riskerar att komma tätt inpå ny bebyggelse, vilket gör att dessa träd blir svåra att bevara.
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	Nej, om rekommendationerna från den översiktliga geotekniska utredningen följs.