



Datum
2017-02-07
Diarienummer
2016-00137

ANTAGANDEHANDLING
Antagen: 2017-03-01 KS825
Laga kraft: 2017-04-12

PLANBESKRIVNING



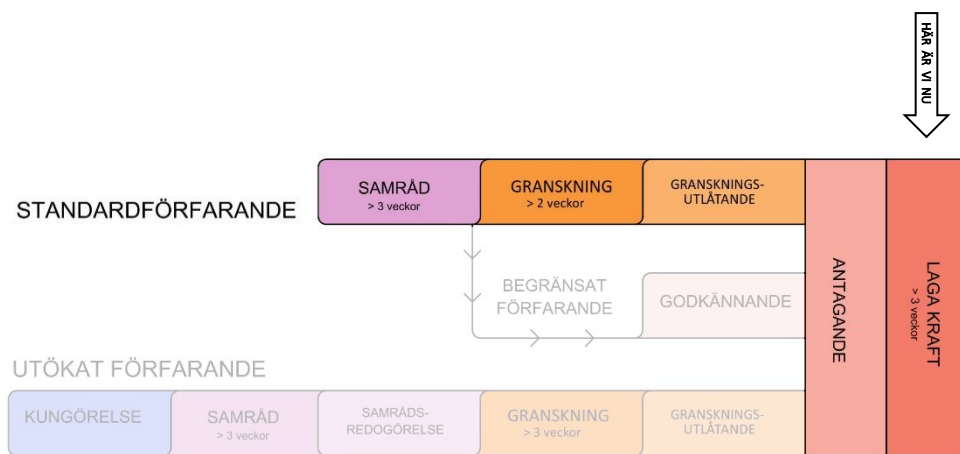
Detaljplan för
Telefon 2

Detaljplaneprocessen

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som ligger till grund för bygglov. Hur en detaljplan ska tas fram regleras i plan- och bygglagen. Beslut om att upprätta följande plan togs år 2001 men eftersom planarbetet påbörjats först år 2016 kommer nu gällande lagstiftning att tillämpas (PBL 2010:900).

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

I följande plan tillämpas reglerna i enlighet med standardförfarandet. I planprocessen finns fyra centrala skeden: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Vanligtvis är samrådstiden tre veckor. Efter samrådsskedet bearbetas planförslaget och en samrådsredogörelse upprättas. Därefter ställs planen ut för granskning av allmänheten under minst två veckor. Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall mistes rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen inkomna synpunkter och tar ställning till dem i ett granskningsslutande. Om inga större förändringar genomförs kan planen antas i kommunstyrelsen. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridisk handling.



Innehållsförteckning

1. Inledning

- 1.1 Planhandlingar
- 1.2 Bakgrund och syfte
- 1.3 Tidigare ställningstaganden

2. Planeringsförutsättningar och förändringar

- 2.1 Bebyggelse och markanvändning
- 2.2 Geotekniska förutsättningar
- 2.3 Naturmiljö
- 2.4 Kulturmiljö
- 2.5 Samhällsservice och närrekreation
- 2.6 Trafik
- 2.7 Teknisk försörjning
- 2.8 Hälsa och säkerhet
- 2.9 Klimatanpassning
- 2.10 Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet
- 2.11 Behovsbedömning

3. Planförslag

- 3.1 Allmän platsmark
- 3.2 Kvartersmark
- 3.3 Administrativa bestämmelser

4. Genomförandebeskrivning

- 4.1 Tidplan
- 4.2 Genomförandetid
- 4.3 Ansvarsfördelning
- 4.3 Fastighetsrättsliga frågor
- 4.4 Ekonomiska frågor

5. Medverkande

Bilaga 1: Checklista för behovsbedömning

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

- ❖ Plankarta med planbestämmelser
- ❖ Planbeskrivning
- ❖ Samrådsredogörelse
- ❖ Checklista för behovsbedömning
- ❖ Fastighetsförteckning
- ❖ Granskningsutlåtande

1.2 Bakgrund och syfte

Planområdet innefattar huvudsakligen Telefon 2 och är ungefär 3750 kvm. Planens syfte är att utveckla området till ett levande kulturhistoriskt område och möjliggöra för ytterligare byggnation i stil med befintliga byggnader. Inom hela fastigheten medges kvartersmark för bostäder och i garaget och uthuset medges även centrumverksamhet (exempelvis handel, hantverk och samlingslokaler). Därtill är syftet att möjliggöra för ett förvärv av kommunal mark i direkt anslutning till fastigheten samt ett kommunalt övertagande av allmän parkmark.

1.3 Tidigare ställningstaganden.

Riksintressen

Inom Åtvidabergs tätort finns riksintressen för och natur- och kulturmiljövården samt totalförsvaret. Inom ett riksintressant område får dess värde eller betydelse inte skadas påtagligt.

Riksintresset för naturmiljövården avser eklandskapet som sträcker sig från Linköping och ner mot Åtvidaberg. Skyddet omfattar ekmiljöer som finns inom den geografiska avgränsningen. Inom planområdet finns inga ekar som ger uttryck för riksintresset. Åtvidabergs bruksmiljö klassas som riksintresse för kulturmiljövården på grund av bebyggelsens koppling till industrihistorien, framvuxen ur en medeltida gruvhantering. Bebyggelse inom Telefon 2 har ett stort kulturhistoriskt värde som ett välbevarat exempel på äldre bebyggelse, men räknas inte explicit till riksintresset.

Planområdet berörs även av stoppområde för höga flygobjekt (Malmens flottflygplats) vilket är utpekad som riksintresse av Totalförsvaret. Stoppområdet innebär att inga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, tillåts. Riksintresset för totalförsvaret påverkas inte av föreslagen planändring.

Översiktsplan (2001)

Området omnämns inte i översiktsplanen.

Fördjupad Översiktsplan för Centrala industriområdet, nya genomfarten mm i Åtvidaberg (1997)

Området omnämns inte i den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För aktuell fastighet gäller Stadsplan för Åtvidabergs municipalsamhälle (1933-09-22). Planen medger bostadsbebyggelse.

Strandskydd

Kyrkogatan ligger inom 100 meter från Kraftkanalen och omfattas därför av de allmänna strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken (se rasterat område t.h.).

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet eftersom Kyrkogatan är anlagd sedan länge och det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften (MB 1998:808 7 kap 18c§).



Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och räddningsnämnden beslutade den 20 februari 2011 §11 att sökanden skulle få pröva sina idéer i en detaljplan. Den 11 oktober 2016 §139 beslutade planerings- och ekonomiutskottet att ställa ut planförslaget för samråd. Den 6 december 2016 §163 beslutade planerings- och ekonomiutskottet att ställa ut planförslaget för granskning. Den 1 mars 2017 §25 antog kommunstyrelsen planförslaget och den 12 april 2017 vann beslutet laga kraft.

2. Planeringsförutsättningar och förändringar

2.1 Bebyggelse och markanvändning



Garaget i anslutning till Kyrkogatan



Lillstugan t.v. och uthus t.h



Fastigheten gränsar till Stora kyrkans park

Inom planområdet finns rödmålade stugor med anor från början av 1800-talet. Omgivningen runt Brukskontoret, längs med Kyrkogatan och Sjukhusgatan, var under 1800-talet ortens ”finare kvarter” och här bodde brukets tjänstemän med familjer. I lillstugan låg Åtvidabergs första telefonstation med växel från 1880-talet. Byggnaden tjänstgjorde som telefonstation i drygt fyrtio år men flyttades till Stora torget år 1924. Idag är lillstugan en bostad och den stora ladan används som garage.

2.2 Geotekniska förutsättningar

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs Telefon 2 av glacial lera och morän. Berggrunden utgörs av granit.

2.3 Naturmiljö

Inom planområdet finns äldre exemplar av lönn, ask och alm vilka bidrar till områdets gemytliga karaktär. I anslutning till planområdet ligger Stora kyrkans park som finns omnämnd i kommunens Naturvårdsprogram (2016). Parken hör till naturvärdesklass 1 och bedöms ha ett högt värde ur ett nationellt perspektiv. Här förekommer ek i blandade åldrar men det finns även inslag av alm, al, ask, lind, lönn, lärk, tall, gran och oxel. På

de grövre ädellövträden finns intressanta signalarter som brun nållav och sotlav. Föreslagen markanvändning bedöms inte påverka parkens höga naturvärde.

2.4 Kulturmiljö

De tre större byggnaderna inom Telefon 2 står omnämnda i den kulturhistoriska inventeringen av bebyggelsen i Åtvidabergs tätort (1990). Här anges att ursprungliga fasad- och takmaterial bör användas vid upprustning. Dekorelement såsom lister och omfattningar bör behållas. Äldre fönster, dörrar samt snickerier bör bevaras och vid behov ersättas av nya med samma mått och utformning. Energibesparande åtgärder bör utföras på sådant sätt att byggandens exteriör inte förändras. Större renoveringar, ombyggnationer och fasadförändringar bör ske i samråd med läns museet. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

2.5 Samhällsservice och närrecreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till Stora kyrkans park där det finns god möjlighet till utevistelse, närrecreation och lek. Skola och förskola finns inom gångavstånd. Kommersiell handel och kollektivtrafik nås inom fem minuters promenad.

2.6 Trafik

Planområdet angörs från Kyrkogatan i söder. Planförslaget bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Parkering måste lösas inom fastigheten. Det bör finnas minst en parkeringsplats per lägenhet samt en gemensam gästparkeringsplats.

2.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för det allmänna VA-nätet. Befintligt ledningsnät bedöms kunna försörja föreslagen bebyggelse.

Dagvattenhantering

Fastigheten är ansluten till det allmänna dagvattennätet.

Fjärrvärme

Fastigheten är inte ansluten till det allmänna fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

Området är anslutet till det allmänna el- och telenätet. Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala bredbandsnätet under 2017.

Avfall och återvinning

Närmaste återvinningsstation ligger på Söderleden. Avfallshantering löses inom kvartersmark i bygglovsskedet i enlighet med kommunens ”Renhållningsordning med avfallsplan och föreskrifter” (KF 2013-12-18, §126).

2.8 Hälsa och säkerhet

Radon

Halterna av radon är generellt sett förhöjda inom centralorten. Ny bebyggelse ska följa gällande riktvärden för bostäder.

Buller

Översiktliga bullerberäkningar har genomförts med hjälp av mobilapplikationen Nordic Road Noise, framtagen av Tyréns AB. Beräkningarna baseras på nyligen uppmätta trafikflöden (våren 2016) på Kyrkogatan och Slevringevägen. Framtida bullernivåer har beräknats genom att nuvarande trafik har räknats upp med 10% fram till år 2030.

Gata	Avstånd till vägmitt	Skyltad hastighet	Antal fordon/ vardagsmedeldygn	Varav andel tung trafik	Beräknad Ekv/Max Bullernivå (2016)	Framtida Ekv./Max. bullernivå (2030)
Kyrkogatan	10m	30 km/h	946	2 %	52dBA/82dBA	53dBA/82dBA
Slevringevägen	150m	50km/h	1375	6 %	47dBA/49dBA	47dBA/49dBA

Enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) bör inte den ekvivalenta ljudnivån överskrida 55dBA och den maximala ljudnivån 70dBA på den tystaste sidan. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån inte utgör något hinder mot föreslagen markanvändning. Däremot är den maximala ljudnivån något förhöjd (82dBA) vilket kan härledas till tung trafik på Kyrkogatan. Behovet av en skyddad uteplats och en luddämpad sida kan dock tillgodoses norr om bebyggelsen eftersom byggnadernas placering dämpar bullret från Kyrkogatan.

Föroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom tätorten kontrolleras årligen av miljökontoret. Halterna ligger långt under miljökvalitetsnormen och utgör således inget hinder mot föreslagen markanvändning.

2.9 Klimatanpassning

Framtida klimatförändringar kommer bland annat medföra ökade nederbörds mängder och ett varmare klimat (+2 grader årsmedeltemperatur i Åtvidabergs kommun år 2050). Ny bebyggelse måste anpassas till detta. De grönytor som finns inom planområdet bör bevaras då dessa bidrar till fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten. Likaså gäller befintliga träd inom området då de bidrar till att skapa skuggiga miljöer samt främjar den biologiska mångfalden.

2.10 Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

Ett genomförande av planen innebär att fler människor ges möjlighet att bo och verka i centrala Åtvidaberg. Ny bostadsbebyggelse ska anpassas till de krav och riktlinjer som finns gällande tillgänglighet.

2.11 Behovsbedömning

Alla detaljplaner ska genomgå en behovsbedömning för att avgöra om dess genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om en betydande miljöpåverkan befaras ska detaljplanen miljöbedömas. Miljöbedömningen innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planen. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kan ge upphov till en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte heller är nödvändig (se bilaga 1).

3. Planförslag

3.1 Allmän platsmark

Gata

Planen medför en smärre korrigerings av gatumarken eftersom byggnaden ligger på kommunal mark. Föreslagen fastighetsgräns i anslutning till Kyrkogatan är dragen 0,5 meter utanför husliv. Kyrkogatans utformning påverkas dock inte i praktiken.

Park

Nordvästra delen av Telefon 2 övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

3.2 Kvartersmark

Bostäder

Bostäder får anordnas på område som inte är prickmarkerat. Inom prickmarkerat område får byggnad inte uppföras.

Befintliga byggnader markerade med q₁ får inte rivas, vid renovering/underhåll ska byggnadens karaktär/särdrag bibehållas.

Ny bebyggelse markerad med q₂ ska uppföras i stil med befintlig: Rödmålad träpanel och tegelbeklätt sadeltak (30-45 grader taklutning). Den nya bebyggelsens totalhöjd regleras i plankartan till 6,0 eller 6,5 meter. Höjderna kan jämföras med befintliga totalhöjder på lillstugan (5,5 meter), garaget (6,5 meter) och uthuset (7,5 meter). Exploateringsgraden begränsas till maximalt 50-65 kvm ByA, vilket kan jämföras med 44 kvm kvadratmeter ByA i lillstugan. Ny bebyggelse mitt emot garaget får maximalt vara 106 kvm ByA.

I bygglovsskedet regleras byggnadernas utformning med hänvisning till Boverkets byggregler (BBR). Se BBR 5:6 för regelverk gällande Skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Bostäder och centrum

Uthuset får inredas för bostäder och centrumverksamhet. Garaget får, utöver nyss nämnda, även fortsättningsvis användas som garage. Med centrumverksamhet avses exempelvis handel, hantverk och samlingslokaler. Verksamheten ska vara av sådan art att den passar in i områdets småskaliga karaktär.

3.3 Administrativa bestämmelser

Intilliggande fastighet (Häradshövdingen 2) ska ges tillträde till närliggande jordkällare (område markerat med a). Marken mellan Telefon 2 och Häradshövdingen 2 ska vara tillgänglig för underhåll av VA-ledningar (område markerat med u).

Strandskydd upphävs inom hela planområdet eftersom det område som berörs (Kyrkogatan) redan är bebyggt och det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften (MB 1998:808 7 kap 18c§).

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

4. Genomförandebeskrivning

4.1 Tidplan

Beslut om samråd:	Oktober 2016
Beslut om granskning:	December 2016
Beslut om antagande:	Februari 2017
Laga kraft:	Tidigast i mitten av april 2017

4.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag beslutet vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

4.3 Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gata, park). Åtvidabergs vatten AB ansvarar för det allmänna VA-nätet fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren är ansvarig inom kvartersmark.

4.4 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Telefon 2 är i privat ägo och Åtvidaberg 6:6 är i kommunal ägo.

Fastighetsbildning

Planens genomförande föranleder ett markskifte mellan kommun och fastighetsägare till Telefon 2. Sammanlagt övergår 304,5 kvm kommunal mark till kvartersmark (längs med Kyrkogatan samt i anslutning till Häradshövdingen 2). Samtidigt övergår 270 kvm kvartersmark till kommunal mark (längs med Kyrkogatan och park i nordväst). Det innebär en mellanskillnad på 34,5 kvm som fastighetsägaren ska lösa in. Ett avtal ska upprättas mellan fastighetsägare och kommun innan planen antas.

Servitut och rättigheter

Det finns inga servitut eller rättigheter inom planområdet.

I samband med fastighetsreglering ska en ledningsrätt upprättas till förmån för Åtvidabergs vatten AB för underhåll av befintliga VA-ledningar. Vidare ansvarar kommunen för att samordna ett upprättande av avtalsservitut mellan fastighetsägare till Telefon 2 och Häradshövdingen 2, som ger sistnämnde fastighetsägare tillträde till jordkällaren.

4.5 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Sökanden ska stå för kostnader förknippade med planens upprättande. Förrättningskostnader delas lika mellan kommun och fastighetsägare till Telefon 2.

5. Medverkande

Anna Karlin, planförfattare, Samhällsplanering och kommunikationer.

Göran Börkén, kommunekolog, Gata- och parkförvaltningen.

Johan Gustafsson, verksamhetschef, Gata- och parkavdelningen.

Johan Älvedal, verksamhetschef, Byggkontoret.

Mikael Henriksson, verksamhetschef, Samhällsplanering och kommunikationer.

Bilaga 1:

Checklista för behovsbedömning

Följande checklista utgör arbetsunderlag i bedömningen av om detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan eller ej. Nedan belyses de miljöaspekter som kan vara aktuella i samband med fortsatt arbete. Observera att följande behovsbedömning är preliminär och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningen måste omvärderas.

Övergripande lagar, riktlinjer och mål	Ja	Nej	Kommentar
Är planen av sådan art som finns i MKB-förordningens tredje bilaga?		x	
Strider förslaget mot kapitel 3 och 4 i miljöbalken?		x	
Kräver markanvändningen anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		x	
Överskrider miljökvalitetsnormer?		x	
Strider förslaget mot uppställda miljömål?		x	
Berörs riksintressen?		x	
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		Planförslaget medger en utökad byggrätt för bostäder samt medger att två befintliga byggnader längs med Kyrkogatan även används för centrumändamål.
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		Befintlig bebyggelse inom Telefon 2 har ett stort kulturhistoriskt värde som skyddas genom särskild planbestämmelse. Ny bebyggelse ska uppföras i stil med befintlig.
Finns risk för människors hälsa? - Utsläpp, buller, vibrationer och ljus - Säkerhet - Allergier		x	
Medför förslaget föroreningar eller andra störningar?		x	

Kommunens ställningstagande

Kommunens samlade bedömning är att den aktuella detaljplanen inte kan ge upphov till en betydande miljöpåverkan därför behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för aktuell detaljplan.