



Datum
2024-04-02

Beteckning
KS.2022.0285

F I N S P Å N G

Handläggare
Filip Ardryd
Planarkitekt
0122-857 79
Filip.ardryd@finspang.se

Detaljplan för Hotellet 5

Granskningsutlåtande

Samrådsskede

Detaljplanen för del av Hotellet 5 har varit utställd för samråd under tiden 23 januari till 6 mars 2023. Öppet hus hölls i kommunhuset den 21 februari kl. 16.00-17.00.

Granskningsskede

Detaljplanen för del av Hotellet 5 har varit utställd för granskning under tiden 14 mars till 28 mars 2024.

Sammanfattning och revideringar

Yttranden från 12 olika sakägare inkom under samrådstiden och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har planeringsenheten gjort en del revideringar av planförslaget för Hotellet 5.

Revideringar efter samrådet:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om nockhöjd
- Förklaring kring hur befintliga detaljplaner påverkas av planförslaget
- Komplettering kring hur planförslaget påverkar MKN för vatten
- Planhandlingarna har kompletterats utifrån bullerutredningen
- Föroreningsfrågan har förtydligats i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har justerats på sida 8 utifrån Länsstyrelsens synpunkt
- Bestämmelser som gäller kulturmiljövård har reviderats i sin helhet
- Resonemang kring lek och rekreation har förtydligats i planbeskrivningen
- Byggrätten har utökats för att kunna hantera avfallsfrågan
- Markklovsplikt har införts på de träd som ingår i det generella biotopskyddet

Revideringar efter granskning:

- Endast redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.



FINSPÅNG

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Vallonbygden – Utökat planområde
- Vattenfall – Ledningsflytt

Fortsatt arbete

Kommunstyrelsen föreslås besluta att anta detaljplanen

Inkomna yttranden Samråd

Myndigheter, nämnder m fl	Inkom datum	Anmärkning
1. Polismyndigheten	2023-01-20	Ja
2. Skanova (Telia Company) AB	2023-02-08	Ja
3. Postnord	2023-02-15	Ja
4. Lantmäteriet	2023-02-22	Ja
5. Vallonbygden	2023-02-22	Ja
6. Vattenfall	2023-02-24	Ja
7. Länsstyrelsen	2023-03-02	Ja
8. Östgötatrafiken	2023-03-03	Nej
9. Miljöfunktionen (Bygg- och miljöenheten)	2023-03-06	Ja
10. Bygglovsenheten	2023-03-06	Ja
11. Finspångs Tekniska Verk	2023-03-08	Ja

Inkomna yttranden Granskning

Myndigheter, nämnde m fl	Inkom datum	Anmärkning
6. Vattenfall	2024-03-13	Nej
12. Försvarsmakten	2024-03-14	Nej
3. Postnord	2024-03-14	Nej
4. Lantmäteriet	2024-03-20	Nej
7. Länsstyrelsen	2024-03-28	Ja

Synpunkter på samrådshandlingen

1. Polismyndigheten	Kommentar
---------------------	-----------



FINSPÅNG

Polismyndigheten har tagit del av handlingar gällande detaljplan.

Tanken med fler bostäder för att få fler människor att använda torget och den närliggande miljön ser vi som positivt vilket bör öka tryggheten.

Som ni själva tar upp så bör trappuppgång mellan Hotellet 5 och Hotellet 6 lysas upp ur ett trygghetshänseende.

Er beräkning är att det finns ett utökat behov av parkeringsplatser för boende. Ett sätt att brottsförebygga parkeringsplatser är att installera kameraövervakning.

Polismyndigheten har ingen erinran gällande Detaljplanen.

Noteras

2. Skanova (Telia Company) AB

Kommentar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Ingen påverkan planeras ske på de ledningar som ligger inom fastigheten.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

3. Postnord

Kommentar



FINSPÅNG

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Noteras

4. Lantmäteriet

Kommentar

BETECKNING FINNS I PLANKARTAN MEN PLANBESTÄMMELE SAKNAS
På plankartan finns beteckning om högsta tillåtna nockhöjd redovisad. Det tycks dock saknas en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.

Planbestämmelserna har kompletterats med denna.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS
I planbeskrivningen finns på sidan 15 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig

Planbeskrivningen har reviderats utifrån Lantmäteriets synpunkter.



FINSPÅNG

detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta t.ex. beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet".

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

ÖVRIGA FRÅGOR

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtals servitut eller övriga rättigheter inom området. Om inte det är gjort rekommenderar Lantmäteriet att frågorna ses över.

Noteras

5. Vallonbygden

Kommentar

Tycker att man även tar med Hotellet 6 eftersom det har funnits tankar på att bygga bostäder 6–8 våningar (beroende på vad garaget medger) ovanpå Hotellet 6. Mitt förslag på Hotellet 6, bostadsändamål (B), 8 våningar (ekonomisk synpunkt).

Ta även med "Sibylla kiosken" eftersom det har funnits synpunkter från många personer i Finspång att där borde man bygga ett "punkthus med bostäder", 8–16 våningar.

Finspångs kommun gör bedömningen att dessa frågor inte bör hanteras i detta planförslag.

6. Vattenfall

Kommentar

Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Röd streckad linje = 12 kV högspänningsmarkkabel, blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>.

Vattenfall har behov att flytta 12 kV kabel p.g.a. att n1 förhindrar Vattenfall att utföra underhållsåtgärder m.m.

12 kV-kabeln ligger enligt Vattenfalls kartor i konflikt med det biotopskydd som allén längsmed Finsterwaldevägen har. Denna ledning är dock redan befintlig och kommunen ser ingen anledning att ändra på ledningens läge då denna detaljplan inte påverkar ledningen. Det biotopskydd som tas upp i detaljplanen är redan i kraft då alléer ingår i det generella biotopskyddet, samt att pågående markanvändning får fortgå.



FINSPÅNG

Därför måste exploatören beställa kabelflytt via:
<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>.
Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Kabel ska flyttas så att den placeras minst 2 meter från n1-området.

Vid schaktningsarbeten ska ledningsanvisning, beställas via <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.



7. Länsstyrelsen	Kommentar
<p>Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken Planområdet ligger direkt söder om riksintresset för kulturmiljövården Finspång [E44]. Även åtgärder som utförs utanför ett riksintresses gräns kan påverka de värden som uttrycks i riksintresset. Länsstyrelsen bedömer dock att de åtgärder som föreslås i detaljplanen för Hotellet 5 inte är av sådan art att de kommer innebära påtaglig skada på riksintresset.</p>	Noteras
<p>Miljö kvalitetsnormer Länsstyrelsen anser att planeringsförutsättningarna vad avser miljö kvalitetsnormer för vatten är väl beskrivet. Dock saknas en bedömning av hur nuvarande och de avsedda åtgärdernas kommer att påverka möjligheten att följa de gällande miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen understryker behovet av att utnyttja de möjligheter som finns att förbättra reningen av</p>	Planbeskrivningen har kompletterats utifrån Länsstyrelsens synpunkter



FINSPÅNG

dagvattnet. Därför bör övervägas att säkerställa föreslagna dagvattenåtgärder med regnbäddar med mera genom planbestämmelser.

Buller

Länsstyrelsen anser inte att trafikbuller är tillräckligt utrett för att motsvara kraven i 2 kap 6a § plan och bygglagen. En bullerutredning behöver tas fram som visar beräkningar av de förväntade ekvivalent- och maxbullernivåer som påverkar området. Om utredningen visar att skydds- eller anpassningsåtgärder krävs för att klara trafikbuller-förordningens (2015:216) krav ska dessa regleras i planen. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att iaktta nödvändiga åtgärder för att förbättra ljudmiljön för människors hälsa.

En bullerutredning har tagits fram som visar att trafikbuller inte är några problem för fastigheten. Omgivningsbuller finns en risk kring men i planbeskrivningen (5.8.1) presenteras förutsättningarna samt resonemang kring varför inte verksamhetsbullret utgör ett problem.

Förorenade områden

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning vad avser risk för markföroreningar. Strax öster om planområdet fanns tidigare en bensinstation och cirka 100 sydväst om fastigheten en kemptvätt som använt klorerade lösningsmedel, Finspångs Centraltvätt (riskklass 1). För att klarlägga markens lämplighet för boende behöver utredningarna göras som klarlägger om föroreningar har spridits till planområdet. Eftersom föroreningarna är lättflyktiga behöver utredningarna också visa om de i så fall har orsakat ånginträngning i byggnaderna. Om utredningarna visar att det föreligger behov av sanering är det viktigt att dessa saneringsåtgärder säkerställs i samband med planläggningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med förklarande text.

Skydd mot olyckor, översvämningar och erosion

Länsstyrelsen bedömer att risken för översvämningar på grund av skyfall är väl utredd i planen. Det är lämpligt att de föreslagna åtgärderna med regnbäddar och begränsning av andelen hårdgjord mark regleras med bestämmelser i planen.

Utredningen har visat på att det är möjligt att hantera dagvatten/skyfall inom den egna fastigheten. Utredningen har också gett ett förslag på utformning.

Planformalia

Överensstämmelse med översiktsplan. Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen ser det som ett lämpligt valt

Noteras



FINSPÅNG

förfarande.	
Undersökning om betydande miljöpåverkan Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Ovan nämnda utredningar om buller och markföroreningar bör dock genomföras innan slutlig ställning tas till frågan.	Noteras
Naturvård Planförslaget är väl anpassat efter naturvärdena i området och har försetts med lämpliga bestämmelse n1. Länsstyrelsen uppmärksammar att de alléträd som skyddas i detaljplanen också omfattas av biotopskydd och att dispens från Länsstyrelsen kommer att krävas i de fall något träd måste tas ner av till exempel säkerhetsskäl. I planbeskrivningen sid 8 uppges träden felaktigt utgöra en nyckelbiotop. Rätt term att använda är att träden omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.	Noteras Planbeskrivningen har reviderats enligt framförd synpunkt.
Kulturmiljövård Länsstyrelsen ser det som mycket positivt på planens ambition att ge hotellbyggnaden ett kulturhistoriskt skydd med rivningsförbud. Det är lämpligt att, så som föreslås i planen, också införa varsamhets-bestämmelser. Länsstyrelsen anser dock att k1-bestämmelsens formulering bör ses över för att tydligare spegla byggnadens befintliga karaktärsdrag. Underlag finns i den antikvariska utredningen som på ett tydligt sätt redovisar byggnadens karaktärsdrag. Länsstyrelsen noterar att den föreslagna planbestämmelse f2 är ovanlig och formuleringen kan ge utrymme för misstolkning. Länsstyrelsen ser gärna att både bestämmelsen och beskrivningen ses över för att skapa större tydlighet vid tillämpningen.	Bestämmelser kring kulturmiljövård och förklarande beskrivningar har reviderats.
Sociala frågor Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att tryggheten ökar om fler personer bosätter sig och rör sig i området. Kommunen behöver säkerhetsställa tillgängligheten så att planområdet är anpassat för den flexibiliteten	Resonemanget kring plats för lek och rekreation har utvecklats i planbeskrivningen.



FINSPÅNG

som planen anger. Det är viktigt att funktionshinder kan ta sig runt om fastigheten.

När fastigheten får ett större inslag av boende är det viktigt att innergården ger plats för lek och rekreation, en säker miljö där barn kan vistas. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att vidareutveckla planens resonemang om den frågan.

Plantekniska råd

Bestämmelse om högsta total höjd saknas i plankartans legend vilket bör kompletteras.

Planhandlingarna har kompletterats med detta.

9. Miljöfunktionen (Bygg- och miljöenheten) Kommentarer

1. Bostadshus som planeras i centrala miljöer kan utsättas för buller och andra ljud- och ljusstörningar för boende. På Bergslagstorget finns restauranger som kan ordna uteserveringar och evenemang; såsom konserter och offentliga tillställningar med sena öppettider och hög musik. Det är positivt om fastighetsägarna tar med sig detta när man utformar permanenta lägenheter för boende så de kan försöka förebygga störningar för inomhusmiljön. Folkhälsomyndigheten har tagit fram en vägledning och riktvärden för buller och höga ljudvärden för bostäder (FoHMFS 2014:13). Dessa är bra ha koll på för att undvika olägenheter för människors hälsa.

Noteras

10. Bygglövsenheten

Kommentarer

Takkupor

Utifrån utlåtande från antikvarisk sakkunnig och gällande lagstiftning/praxis kommer vi inte kunna bevilja bygglov för uppförande av takkupor. Detta eftersom en sådan förändring skulle innebära en förvanskning av byggnaden. Detaljplanen bör därför inte tillåta takkupor.

Dialog har förts med Bygglövsenheten och planhandlingarna har reviderats utifrån utlåtande av sakkunniga i kulturmiljövårdsfrågan.

Balkonger

Vi önskar att man redan i detaljplanen tydliggör vart på byggnaden och i vilken omfattning balkonger får uppföras.

Planhandlingarna har kompletterats med ett förtydligande kring uppförande av balkonger.



FINSPÅNG

Avfall Det bör redan nu säkerställas att avfallshanteringen kan hanteras inom fastigheten. Även byggrätt för ett eventuellt miljöhus behöver ses över.	Byggrätten har utökats för att kunna möjliggöra en fullgod avfallshantering.
Yta innergård Vi upplever att det på innergård/baksida kommer bli problematiskt att få plats med bl.a. bilparkering, cykelparkering, friyta, avfallshantering och uppställningsplats räddningstjänsten. Vi önskar att det tydliggörs i detaljplanen.	Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring denna fråga.
Omgivningsbuller Omgivningsbuller från centrummiljön (restauranger/nattklubb). Vi saknar Bedömning kring bostäder i närhet till befintlig miljö utifrån buller.	Utredning har arbetats fram som visar på en eventuell risk. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang varför inte resultatet från utredningen utgör ett problem.
N1Träd Vi anser att träden bör förses med förstärkt skydd genom marklovplikt på grund av befintligt biotopskydd.	Plankartan har kompletterats utifrån denna synpunkt.

11. Finspångs Tekniska Verk	Kommentar
<p>För Avfalls del att lyfta fram den nya lagen om krav på fastighetsnära insamling av förpackningar ihop med restavfall och matavfall vilket kommer kräva större utrymmen än tidigare för avfallshantering. Lagen säger att kommunerna får 3 år på sig med start 2024 att införa nytt insamlingssystem. För Finspångs del är planen att införa fastighetsnära insamling när avtalet med nuvarande entreprenör går ut den 31 mars 2025.</p> <p>Inga frågetecken med VA.</p> <p>Vad gäller fjärrvärme vill vi hänvisa till tidigare/pågående dialog som funnits/pågår i frågan.</p>	Byggrätten har utökats för att kunna möjliggöra en fullgod avfallshantering.

Synpunkter på granskningshandlingen

7. Länsstyrelsen	Kommentar
------------------	-----------



FINSPÅNG

<p>Vatten</p> <p>Av planhandlingarna, genom en tabell, framgår att med föreslagna dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen, medför förbättrade möjligheter att nå miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen ser att detta med fördel kan förtydligas i texten med syfte att tydliggöra planens genomförbarhet.</p>	<p>Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring förbättrade möjligheter att nå MKN för vatten.</p>
<p>Trafikbuller</p> <p>Kommunen har undersökt trafikbuller i anslutning till planområdet, vilket efterfrågades av Länsstyrelsen i samrådsskedet. Frågan har utretts och presenterats på ett bra sätt. Länsstyrelsens delar kommunens bedömning och har inget ytterligare att tillägga.</p>	<p>Noteras</p>
<p>Omgivningsbuller</p> <p>Kommunen har undersökt omgivningsbuller i anslutning till planområdet vilket är positivt. Framtida hantering av frågor rörande omgivningsbuller sker av kommunens tillsynsmyndighet.</p>	<p>Noteras</p>
<p>Förorenad mark</p> <p>Kommunen har förtydligat föroreningsituationen i närliggande områden och Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.</p>	<p>Noteras</p>