



FINSPÅNG



# Detaljplan för Hotellet 5

Granskningshandling

## PLANBESKRIVNING

Ärendenummer: KS.2022.0285

Påbörjad: 2021-12-20

Antagen: 20xx-xx-xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx



## Innehåll

<b>1.</b>	<b>1 Inledning.....</b>	<b>5</b>
1.1.	Planens syfte.....	5
1.2.	Planområdet.....	5
1.3.	Planprocessen.....	6
1.4.	Tidplan för planarbetet.....	6
<b>2.</b>	<b>Planförslag.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Kvartersmark.....	7
2.1.1.	B - Bostad.....	7
2.1.2.	C - Centrum.....	7
2.1.3.	K – Kontor.....	7
2.1.4.	Egenskapsbestämmelser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planens genomförande.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Organisatoriska frågor.....	10
3.1.1.	Genomförandetid.....	10
3.1.2.	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	10
3.1.3.	Avtal.....	11
3.2.	Fastighetsrättsliga frågor.....	12
3.2.1.	Fastighetsägare och tomträttsinnehavare.....	12
3.2.2.	Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	12
3.3.	Ekonomiska frågor.....	12
3.3.1.	Kvartersmark.....	12
3.3.2.	Allmän plats.....	12
3.3.3.	Detaljplanekostnader.....	13
3.3.4.	Rivningsförbud.....	13
3.3.5.	Anslutningsavgifter, ledningsflytt.....	13
3.3.6.	Bygglov, anmälan och planavgift.....	13
3.3.7.	Skydd-, placering-, utformningsbestämmelse.....	13
<b>4.</b>	<b>Konsekvenser.....</b>	<b>14</b>
4.1.	Undersökning betydande miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning.....	14
4.2.	Sociala konsekvenser.....	14
<b>5.</b>	<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>14</b>
5.1.	Vision 2035.....	14
5.2.	Gällande planer.....	15
5.2.1.	Översiktsplan.....	15
5.2.2.	Detaljplan.....	15
5.3.	Riksintressen.....	16
5.3.1.	Kulturmiljö.....	16



5.3.2.	Totalförsvaret .....	16
5.4.	Bebyggelse.....	16
5.4.1.	Stadsbild.....	16
5.4.2.	Gestaltning .....	16
5.4.3.	Service .....	17
5.4.4.	Tillgänglighet .....	17
5.4.5.	Trygghet .....	17
5.4.6.	Utemiljö, lek och rekreation.....	18
5.4.7.	Friyta/Parkering/Antal lägenheter.....	18
5.5.	Kulturmiljö.....	18
5.5.1.	Kulturhistorisk bebyggelse .....	18
5.5.2.	Utveckling i samverkan med kulturvärden .....	19
5.6.	Miljö kvalitetsnormer.....	20
5.6.1.	Vatten .....	21
5.6.2.	Luft .....	22
5.7.	Natur.....	23
5.7.1.	Biotopskydd.....	23
5.7.2.	Strandskydd .....	23
5.7.3.	Geotekniska förhållanden .....	23
5.8.	Hälsa och säkerhet.....	23
5.8.1.	Buller .....	23
5.8.2.	Förorenade områden .....	24
5.8.3.	Farligt gods.....	25
5.8.4.	Samhällsskydd .....	25
5.8.5.	Brandskydd .....	25
5.8.6.	Ljus- och skuggförhållanden .....	25
5.8.7.	Radon.....	26
5.9.	Teknisk försörjning .....	26
5.9.1.	Vatten och avlopp.....	26
5.9.2.	Dagvatten .....	26
5.9.3.	Skyfall .....	30
5.9.4.	Värme .....	33
5.9.5.	Avfall.....	33
5.9.6.	El, tele och fiber.....	33
5.10.	Gator och trafik.....	34
5.10.1.	Gatunät.....	34
5.10.2.	Gångtrafik.....	34
5.10.3.	Cykeltrafik och parkering.....	34
5.10.4.	Kollektivtrafik .....	34
5.10.5.	Parkering .....	34



F I N S P Å N G

**6. Genomförda utredningar ..... 35**

Detaljplanen har upprättats av Samhällsplaneringsenheten på Finspångs kommun under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala sektorer och bolag.

**Samhällsplaneringsenheten**

Finspångs kommun



# 1. 1 Inledning

## 1.1. Planens syfte

Framtidens behov tillgodoses genom en flexibel detaljplan med syfte att möjliggöra bostäder, verksamhetslokaler och kontor i ett centralt läge i Finspång tätort, samt att kombinera de värden som redan finns på platsen med utveckling anpassad till nya behov.

## 1.2. Planområdet

Planområdets yta är på ca 3090 m<sup>2</sup> och plangränsen går i fastighetsgräns på Hotellet 5. Fastigheten inom planområdet är ett tidigare hotell centralt beläget i Finspång. Det är utpekad i det kommunala kulturmiljöprogrammet varpå en kulturmiljöutredning har genomförts, och planbestämmelser för att skydda denna miljö har införts. Exempel på dessa är begränsning av höjd, exploateringsgrad, rivningsförbud samt skyddsbestämmelser.

Den befintliga miljön innebär utmaningar för en ny användning. Exempelvis behöver antalet parkeringsplatser som den nya användningen medför lösas, något som inte är möjligt inom planområdet då yta för utemiljöer och dagvatten-/skyfallshantering är nödvändigt att lösas inom fastigheten. Ut mot Finsterwaldevägen finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet, detta tas hänsyn till och förstärks genom att bestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk har införts.

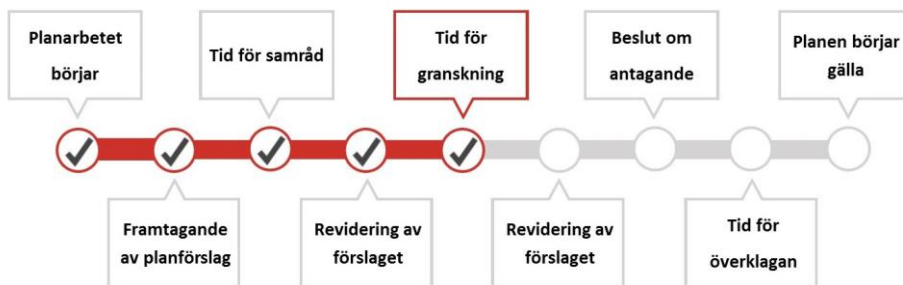
Planområdet är lokaliserat mitt i centrum med direkt anslutning till Bergslagstorget och de verksamheter som ligger där. Detaljplanen ger ett ökat kundunderlag i centrum och bidrar med en ökad naturlig övervakning av allmänna ytor som annars kan upplevas som otrygga.



Figur 1: Planområdet och fastighetens gräns.

### 1.3. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



### 1.4. Tidplan för planarbetet

Samråd planeras att genomföras under vintern 2023. Granskning planeras genomföras under vintern 2024 med ett antagande under vintern/våren 2024.





## 2. Planförslag

I detta avsnitt ges ett förtydligande och en motivering till de bestämmelser som är satta i plankartan.

### 2.1. Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

PBL (2010:900) 4 kap 5 §.

#### 2.1.1. B - Bostad

Användningsbestämmelsen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

#### 2.1.2. C - Centrum

Användningsbestämmelsen Centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, restaurang, hotell, kontor och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

#### 2.1.3. K – Kontor

I användningsbestämmelsen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

#### 2.1.4. Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ger kommunen möjlighet att i detalj reglera bland annat bebyggelsens omfattning, utformning samt skydd av kvartersmarken.

##### **Bebyggandets omfattning**

Genom att använda bestämmelser om bebyggandets omfattning reglerar kommunen hur mycket som får byggas på en plats, både i utbredning över och under markytan samt på höjden. (PBL (2010:900) 4 kap 11, 16 §§).

##### **Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Denna bestämmelse har satts för att inte öka exploateringen på fastigheten nämnvärt. Detta utifrån rådande kulturmiljövärden, dagvattenhantering, antalet parkeringsplatser, med mera.

**Högsta tillåtna nockhöjd**

Högsta tillåtna nockhöjd (16 meter) är satt utifrån befintliga höjder för att inte de kulturmiljövärden som finns på platsen ska förvanskas och för att intrycket att den tidigare hotellbyggnaden ska bestå. Den är framtagen utifrån genomsnittlig marknivå runtom hela byggnaden.

**Utformning (f)**

Kommunen kan i detaljplan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och färgsättning samt typer av byggnader. (PBL (2010:900) 4 kap 16 §).

**f<sub>1</sub> – Balkong får uppföras och ska placeras symmetriskt i förhållande till fasadernas fönstersättning samt på erforderligt avstånd från ursprungliga burspråk. Balkongräcken ska vara svarta smidesräcken i smäckra dimensioner. Balkongplattor ska utföras matta i grå kulör lika befintlig tegelfog.**

Denna bestämmelse är satt för att reglera utformningen på eventuellt tillkommande balkonger till att passa med intrycket av byggnadens historia.

**f<sub>2</sub> – Takkupor får uppföras och ska placeras rytmiskt/symmetriskt i förhållande till fasadernas fönstersättning. Takkupornas storlek ska begränsas så att takyta kvarstår både under och över kuporna. Takkupor får inte uppta mer än 20% av takytan. Takkupor ska utföras med sadeltak eller utåtsluttande pulpettak. Takkuporna ska kläs med plåt i kulör lika med taktäckningsmaterialet alternativt kopparplåt.**

Tillåtelsen av takkupor i detaljplan är för att kunna göra så stora delar som möjligt av byggnaden möjliga för detaljplanens syfte. Detta ska dock genomföras på ett sådant sätt att inte kulturmiljön förvanskas.

**f<sub>3</sub> - Ny byggnad eller väsentliga ändringar av byggnadens exteriör ska placeras och utformas så att de förhåller sig och samspelar med befintlig kulturhistorisk byggnads värdebärande karaktärsdrag inom närliggande egenskapsområde betecknat med q**

Denna utformningsbestämmelse har satts för att inte åtgärder på tillbyggnaden av hotellet ska påverka det ursprungliga hotellet nämnvärt negativt ur kulturmiljösynpunkt.

**f<sub>4</sub> - Gemensam uteplats ska finnas i bullerskyddat läge**

Att få en gemensam bullerplats i skyddat läge är nödvändigt för byggnation då maximala bullernivåer från trafiken är för höga.

**Korsmark - Marken får endast förses med balkonger eller annan uteplats.**

Denna är satt för att tydliggöra att detta får uppföras på platsen där korsmark är placerad. Dock får ingen annan byggnad eller byggnadsdel uppföras på denna plats.



**Markens anordnande och vegetation (n)**

Kommunen kan i detaljplan reglera markförhållanden, vegetation och parkering. (PBL (2010:900) 4 kap 10, 13 §§).

**n<sub>1</sub> - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

Bestämmelse om fällande av träd har införts för att skydda och förstärka det generella biotopskydd som området innehåller.

**n<sub>2</sub> – Marken ska utformas på ett sådant sätt att 50 m<sup>3</sup> regnvatten omhändertas inom fastigheten**

Regnmängden behöver hanteras inom fastigheten men bestämmelsen styr inte exakt utformning. Dock finns ett förslag till hur detta kan uppnås presenterat under 5.9.3 *Skyfall* nedan.

**Varsamhet (k)**

Kommunen kan i detaljplan reglera krav på varsamhet genom att ange vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden eller den bygglovspflichtiga anläggningen som varsamheten ska inriktas på. (PBL (2010:900) 4 kap 16 §, 8 kap 17–18 §§).

**k<sub>1</sub> - Exteriört underhåll och ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens exteriöra karaktärsdrag i form av fönstersättning, fönsteröppningarnas storlek, fönster i betongglas mot trapphall samt entréernas utformning och placering**

Varsamhetskrav har införts då den äldre delen av det tidigare hotellet är en känslig byggnad i direkt anslutning till ett riksintresse för kulturmiljö samt är utpekad i det kommunala kulturmiljöprogrammet.

**Rivningsförbud (r)**

Kommunen kan i detaljplan införa rivningsförbud för byggnader som är särskilt värdefulla. Om en byggnad inom detaljplan bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan kommunen med hänvisning till det neka rivningslov. (PBL (2010:900) 9 kap 10, 34 §§).

**r<sub>1</sub> - Byggnad får inte rivas**

Rivningsförbud har införts för att säkerställa existensen av en byggnad med högt kulturhistoriskt värde i centralt läge som dessutom är i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljö.

**Skydd av kulturvärden (q)**

Kommunen kan i detaljplan skydda särskilt värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden och tomter. Byggnader, lovpliktiga anläggningar och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. (PBL (2010:900) 8 kap 13 §).



**q<sub>1</sub> - Särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13§ PBL. Byggnadens ursprungliga och värdebärande exteriöra karaktärsdrag i form av takvinkel, tegelfasaderna med utkragade fönster- och dörrömfattningar i tegel, två ursprungliga burspråk med koppartäckning och ursprungliga exteriöra smidesräcken samt interiöra ursprungliga och värdebärande karaktärsdrag i form av entréhall och trapphallar med mönsterlagt golv i kolmårdsmarmor, huvudtrappa i kolmårdsmarmor samt originalräcken och handledare ska bevaras och får inte förvanskas**

Bestämmelsen är satt för att kunna skydda byggnadens befintliga värdefulla kulturvärden. Den ska även i framtiden skydda de värden som ger byggnaden sin historia och karaktär.

### **3. Planens genomförande**

I detta avsnitt redovisas de åtgärder och förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar mm regleras, prövas och genomförs enligt respektive lag. (PBL (2010:900) 4 kap 31, 33 §§ och 6 kap 2 §).

#### **3.1. Organisatoriska frågor**

##### **3.1.1. Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning. (PBL (2010:900) 4 kap 21, 24 §§)

##### **3.1.2. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

###### **Allmän plats**

Den nya detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, enbart kvartersmark.

Omkringliggande gator och torg utgör allmän plats vilket innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad/ombyggnad samt för drift och underhåll.

Ingen utbyggnad och/eller ombyggnad av allmän plats planeras med anledning av detaljplanens genomförande



### **Kvartersmark**

Fastigheten Hotellet 5 är upplåten med tomträtt. Det är tomträttsinnehavaren som har beställt och bekostar detaljplanen och det är därför tomträttsinnehavaren som svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning.

Tomträttsinnehavaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell

Samtliga åtgärder som kräver bygglov ska enligt tomträttsavtalet godkännas av kommunen

### **Teknisk försörjning**

Respektive ledningsägare för de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för fastigheten Hotellet 5, se vidare under "Teknisk försörjning" på sidan 21 nedan.

Huvudman för respektive nät är följande:

- Vatten och avlopp: Finspångs Tekniska Verk AB eller enskilt
- Dagvatten: Finspångs Tekniska Verk AB
- Fjärrvärme: Finspångs Tekniska Verk AB
- El: Vattenfall Eldistribution AB
- Fiber: Finet AB
- Tele: TeliaSonera Access AB

## **3.1.3. Avtal**

### **Planavtal**

Mellan Finspångs kommun och tomträttsinnehavaren för fastigheten Hotellet 5 har ett planavtal tecknats under vintern 2021.

Planavtalets syfte är att reglera förutsättningarna och kostnaderna för prövning av ny detaljplan för bostadsbebyggelse och verksamheter.

### **Exploateringsavtal**

I nuläget bedöms inget exploateringsavtal behöva tecknas mellan tomträttsinnehavaren och kommunen. Detta ställningstagande kan komma att omprövas efter detaljplanen samrådsskede om det uppkommer behov av att reglera vissa genomförandefrågor.



### **Tomträttsavtal**

Då gällande tomträttsavtal omfattar upplåtelse för "huvudsakligen hotell- och restaurangändamål" bör avtalet ses över och ett tilläggsavtal tecknas som omfattar upplåtelse för bostäder. Detta bör göras innan bygglov söks för ny-/ombyggnation till bostäder.

## **3.2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **3.2.1. Fastighetsägare och tomträttsinnehavare**

Detaljplanen omfattar en fastighet: Hotellet 5. Fastigheten ägs av Finspångs kommun och är upplåten med tomträtt till Lövudden Hotellet 5 AB.

### **3.2.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Ingen fastighetsbildning eller andra fastighetsrättsliga åtgärder behöver genomföras för att genomföra detaljplanen.

Om tomträttsinnehavaren önskar genomföra någon förändring i fastighetsindelningen eller andra fastighetsrättsliga åtgärder så som upplåtelse av rättigheter så måste sådan åtgärd enligt tomträttsavtalet godkännas av kommunen.

### **Ledning för fjärrvärme**

Fastigheten Hotellet 5 belastas av en ledning för fjärrvärme. Ledningen skär fastigheten i nord-sydlig riktning och går delvis i byggnadens källare.

Ingen ledningsrätt finns för ledningen. Ledningen kan påverkas av planerad dagvattenhantering. Det ska utredas i det fortsatta planarbetet (efter samråd) hur ledningen ska hanteras.

## **3.3. Ekonomiska frågor**

### **3.3.1. Kvartersmark**

Tomträttsinnehavaren till fastigheten Hotellet 5 svarar för (utför och bekostar) utbyggnadsåtgärder inom kvartersmark inom planområdet.

### **3.3.2. Allmän plats**

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. Inga kostnader uppkommer för kommunen med anledning av planens genomförande.



### 3.3.3. Detaljplanekostnader

Kostnaderna för planen regleras i avtal (planavtal) mellan kommunen och tomträttsinnehavaren.

### 3.3.4. Rivningsförbud

Den östra byggnaden på fastigheten Hotellet 5 får inte rivas (rivningsförbud, på plankartan betecknat r<sub>1</sub>).

Enligt bestämmelserna om rivningsförbud (PBL 14 kap, 12–13, 16, 23–34 §§) så ska ersättning betalas för fastighetsägarens marknadsvärdeminskning till följd av vägrad rivning. I detta fall gäller det för tomträttsinnehavaren som äger byggnaden.

För att ersättning ska bli aktuell ska rivningsförbudet innebära en "betydande skada" vilket enligt praxis är en minskning av marknadsvärdet med 10–20 procent.

Ersättning ska begäras inom två år från den dag då beslutet om detaljplan vann laga kraft.

I detta fall bedömer kommunen att ingen ersättning kommer att betalas ut då det inte bedöms handla om en "betydande skada".

### 3.3.5. Anslutningsavgifter, ledningsflytt

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

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska ledningsägaren och tomträttsinnehavaren komma överens om kostnadsfördelning. Frågan om en eventuell flytt av den fjärrvärmeledning som löper genom fastigheten Hotellet 5 ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Innan byggnation genomförs ska tomträttsinnehavaren samråda med samtliga berörda ledningsägare angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna påverkas av byggnation inom planområdet.

### 3.3.6. Bygglov, anmälan och planavgift

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

Om tomträttsinnehavaren fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet uttas ingen planavgift i samband med kommande bygglovsprövning.

### 3.3.7. Skydd-, placering-, utformningsbestämmelse

Ersättning efter införande av skyddsbestämmelse utgår då det blir en ny användning och därmed är inte ersättningskravet uppfyllt (PBL 14 kap, 10§).



## 4. Konsekvenser

### 4.1. Undersökning betydande miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning

Den undersökning om betydande miljöpåverkan som är genomförd visar att detaljplanen inte skulle medföra en betydande miljöpåverkan och därmed behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

### 4.2. Sociala konsekvenser

En omvandling av fastigheten Hotellet 5 från hotellverksamhet och centrumverksamhet till bostäder, centrumverksamhet eller kontor ger flera sociala konsekvenser. En utveckling av bostäder så pass centralt ökar inte bara underlaget av individer som kan komma att bo i centrum utan det ger även andra konsekvenser såsom ökat kundunderlag för den lokala kommersiella servicen. Att fler personer som använder torget och den närliggande miljön ökar även tryggheten under de tider på dygnet som det inte är mycket rörelse på platsen. Det gör även att fler får ta del av slottsmiljön med omkringliggande parker vilket kan öka den lokala turismen och det än mer med tanke på att man under coronapandemin såg ett tydligt mönster om att fler och fler turistade lokalt i sina tätorter och dess omgivning.

## 5. Planeringsförutsättningar

I planbeskrivningen redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag och utredningar samt kortfattade sammanfattningar av innehållet i dessa och slutsatser som ligger till grund för detaljplanens omfattning och utformning. (PBL (2010:900) 4 kap. 33 §).

### 5.1. Vision 2035

I maj 2017 beslutade kommunfullmäktige att ställa sig bakom näringslivsrådets tillväxtmål för Finspångs kommun samt att inkorporera näringslivsrådets tillväxtmål i de styrande strategiska dokumenten för Finspångs kommun. Tillväxtmålet är att Finspång ska arbeta för att 2035 ha 30 000 invånare. För att uppnå detta har flera centrala fokusområden formulerats där "Finspångs är en attraktiv boendeort för hela regionen" är ett av dem. Denna detaljplan bidrar till det fokusområdet genom att det tillskapar attraktiva, centralt belägna lägenheter i en befintlig byggnad med mycket historia.





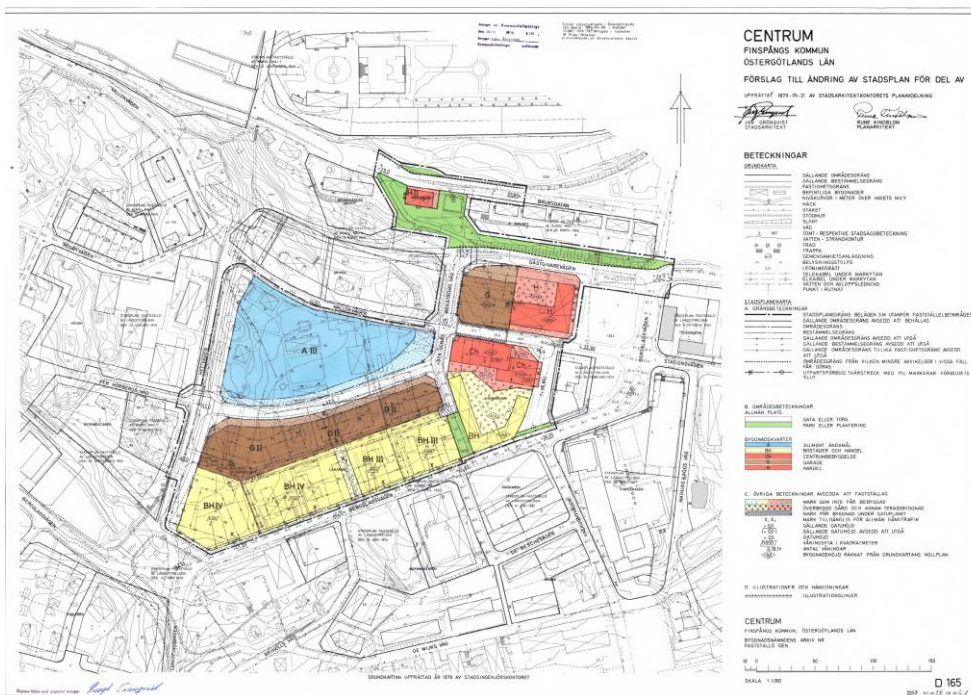
## 5.2. Gällande planer

### 5.2.1. Översiktsplan

I den mån det går ska Finspångs tätort växa inifrån och ut med fokus på att på sikt få en rundare tätort. I Finspångs tätort ska bebyggelsen i största möjligast mån bygga på förtätning och utveckling av befintliga resurser och infrastruktur. Hänsyn ska tas till näringslivets markbehov och till befintliga kulturmiljöer. Nya områden för bostäder och verksamheter bör utvecklas och byggas på befintlig infrastruktur, det vill säga i närhet till exempelvis befintliga vägar, offentlig och kommersiell service samt vatten och avlopp. Finspångs kommun ska verka för att det blir en blandning av upplåtelseformer och bebyggelse typer i samtliga orter och områden för att gynna allas behov av bostäder i hela Finspång. Särskild hänsyn ska tas vid exploatering i känslig miljö, till exempel inom riksintresse för kulturmiljö, i anslutning till särskilt skyddsvärd bebyggelse eller natur samt till landskapsbild. Bebyggelse i klimatsmarta lägen ska premieras, nära tillgängliga lösningar för kollektivt resande och i lägen som exempelvis är säkra för översvämningar, ras och skred.

### 5.2.2. Detaljplan

D165 (antagen av kommunfullmäktige 29/11 1979) är den detaljplan som är gällande på fastigheten. Den medger handelsverksamhet på fastigheten med en byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan på 50 meter.



Figur 2: Gällande detaljplan inom fastigheten Hotellet 5.



Efter att planförslaget vunnit laga kraft så upphör tidigare gällande detaljplan att gälla inom det planområde som vunnit laga kraft. Dock gäller den tidigare detaljplanen i övrigt fram tills den upphävs, ändras eller ersätts med en ny detaljplan.

## 5.3. Riksintressen

Detta är områden som i deras olika värdekärnor har ett nationellt intresse. Det finns flera olika riksintressen där kultur, yrkesfiske, naturvård och kommunikationer är exempel på dessa.

### 5.3.1. Kulturmiljö

Byggnaderna i bruksmiljön har stora kulturhistoriska värden genom dess ålder och autenticitet. Bebyggelsen har även ett högt industrihistoriskt värde och fungerar som minnesmärke över kanontillverkningen och annan tillverkning av järn. Tack vare den sammanhållna och välbevarade miljön finns även miljöskapande värden. Bruksmiljön har höga samhällshistoriska värden då området ger viktig information om samhällets historia och är en grundsten till utvecklingen för Finspångs centralort.

### 5.3.2. Totalförsvaret

Försvaret har ett stoppområde för höga objekt över Finspångs tätort och därmed även denna fastighet. Detta har dock tagits hänsyn till då högsta tillåtna byggnadshöjd har satts för att inte påverka riksintresset.

## 5.4. Bebyggelse

### 5.4.1. Stadsbild

Då området är lokaliserat i de mest centrala delarna av Finspångs tätort så är den omkringliggande stadsbilden av urban karaktär med omkringliggande byggnader med 3–4 våningar. Intill planområdet i öster så ligger torget med tillgång till service och kollektivtrafik. Stadsbilden i Finspång är generellt en lägre, glesare bebyggelse med natur och friluftsliv hushållsnära. Detta är någonting som planförslaget följer, dock med torget och riksintresse för kulturmiljö som hushållsnära värden.

### 5.4.2. Gestaltning

Det tidigare hotellet byggdes under 1950-talet med dåtidens arkitektoniska värden. Till detta tillkom en påbyggnad under 1970-talet som även den är byggd efter dåtidens ideal. I och med detta visar byggnaden på hur verksamheten har utvecklats över tid och byggnadens årsringar är tydliga med skiljaktiga byggnadsideal utifrån vilken tidsperiod som de uppfördes.



### 5.4.3. Service

Både kommersiell och kommunal service finns i planområdets direkta närhet då området för omvandling är lokaliserat centralt.

### 5.4.4. Tillgänglighet

Att skapa en byggnation som inte sätter begränsningar för individer med särskilda behov blir en utmaning i befintliga miljöer. Detta är dock någonting som behöver lösas vid en bygglovsprövning.

### 5.4.5. Trygghet

Ökat underlag av personer som rör sig i området och som från sina bostäder får utsikt över torget och närliggande omgivning ger ökad trygghet. Närheten till den lokala polisstationen har också en positiv påverkan på tryggheten i området. Den trappuppgång som finns mellan fastigheterna Hotellet 5 och Hotellet 6 behöver ses över ur trygghetssynpunkt. Exempelvis kan ökad belysning installeras samt beskärning av befintlig vegetation, om inte denna rimligtvis ska tas bort i sin helhet. Sedan bilden togs har beskärning av vegetation genomförts men det är fortsatt viktigt ur trygghetssynpunkt att se över trappuppgången.





#### 5.4.6. Utemiljö, lek och rekreation

På andra sidan Finsterwaldevägen ligger Bruksparken med goda möjligheter för lek och rekreation. På platsen finns en vattenlek, beachhandbollsplan samt stora gräsytor för exempelvis picknik eller fotbollsmatcher. Här finns även en promenadslänga längsmed sjön Skuten (Skutbosjön). Det finns även goda möjligheter för barn och unga att ta sig dit då det finns övergångsställe över Finsterwaldevägen. Bruksparken anses kunna räknas in i kravet på tillgänglig friyta då det är en centralt belägen fastighet som har god tillgänglighet till friytor i direkt anslutning. Inom fastigheten ska dock kravet på friyta överordnas behovet av parkeringsplatser. För parkeringsfrågan, se 5.10.5.

#### 5.4.7. Friyta/Parkering/Antal lägenheter

Dessa tre delar är beroende av varandra och styr hur stor en exploatering kan komma att bli. Detta får utredas mer noggrant i bygglovsskedet. Antalet parkeringsplatser som ska lösas är avgörande för hur många lägenheter som kan tillskapas. Andelen friyta ska premieras över parkering och därmed är det även viktigt om man i bygglov anses kunna räkna in Bruksparken i andelen friyta. Antalet lägenheter styr behovet av friyta och parkeringsplatser och vice versa.

### 5.5. Kulturmiljö

#### 5.5.1. Kulturhistorisk bebyggelse

Idag utgör det tidigare hotellet en central del i berättelsen om Finspångs industri- och samhällsutveckling kring 1900-talets mitt. Byggnaden är också en viktig del i berättelsen om den nya centrumkärna som skapades kring Bergslagstorget under 1900-talets expansiva decennier. Kopplat till byggnaden finns särskilda lokalhistoriska värden.

Byggnaden var genom hotellrestaurangen och senare även nattklubb, under många årtionden en viktig samlingsplats för lokalbefolkningen. Till det tidigare hotellets särskilda lokalhistoriska värden bidrar även byggnadens stora betydelse i ortens sociala liv. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt relevant ur ett lokalt perspektiv. Hotellets läge och förhållandevis imponerande volym ger också ett särskilt stadsbildsmässigt värde.

Till 50-talsbyggnaden kom en tillbyggnad 1974. Hotellets västra gavel och tillbyggnaden har en förmåga att berätta om lokalsamhällets utveckling under 1970-talet men byggnaden har endast vissa kulturhistoriska värden och dessa är en sådan karaktär att de inte påbjuder en sådan särskild uppmärksamhet att de fästs vid plan- och bygglagens allmänna varsamhetskrav.

Liknande hotell finns på andra orter där industrin växte kraftigt under efterkrigstiden, till exempel industriorten Tranemo där man 1950 uppförde en hotellbyggnad i gult tegel som i gestaltning och detaljer i mångt och mycket påminner om Hotell De Geer. Det tidigare hotellet i Finspång är inte unikt men välbevarat och bedöms även ur nationellt perspektiv särskilt väl belysa dåtidens hotellarkitektur hårt styrd av funktionalistiska ideal och den statliga SARA-





koncernens uttalande ambition att skapa hotell för en bred allmänhet. Byggnaden bedöms utgöra en särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

### 5.5.2. Utveckling i samverkan med kulturvärden

För att kunna tillgodose både intresset av en utveckling av befintlig central fastighet och byggnadens kulturvärden är det viktigt att dessa utförs smakfullt och med hänsyn till dessa värden. Det är därför viktigt med en avvägning mellan vilka värden som är nödvändiga att bevara för att visa på byggnadens historia som hotell, och vilka värden som inte är av lika stor vikt och därmed kan påverkas vid en omvandling av byggnaden.

#### Balkonger

I detaljplanen ställs krav på att balkong ska uppföras tidsenligt med byggnadens uppförande. Nedan visas en bild med två olika räcken och vad denna bestämmelse kan innebära för räcken på eventuellt tillkommande balkonger på 50-talsbyggnaden. Ett av de befintliga burspråk som finns på byggnaden var från första början en balkong. I samband med att den återskapas (vilket skapar ett mervärde för byggnaden och dess historia) så ställs krav på utformning på eventuellt fler tillkommande balkonger.



Visar exempel på idealet vad gäller balkongräcken under 1950-talet



Visar exempel på idealet vad gäller balkongräcken under 1970-talet



Balkonger som tillförs byggnaden bör inte tydligt bryta mot den symmetri och rytmiska fönstersättning som fasaden innehar. Balkonger bör i första hand gjutas och fästas in i bjälklag då utanpåliggande konsolkonstruktioner ofta får en provisorisk karaktär. Undersidan av balkongerna bör ha en matt karaktär, blanka plåtinklädnader, skärmtak eller inglasade balkonger är inte lämpligt och skulle innebära en betydande förändring av fasadens karaktär. Nya balkongdörrar bör utföras delvis glasade i trä. Trä är det för byggnaden traditionella snickerimaterialet och bidrar starkt till dess gedigna karaktär skapad genom kvalitativa materialval.



*Befintligt tidstypiskt smitt räcke på en fransk balkong*

### **Takkupor**

Takkupor kan behöva uppföras för att byggnaden ska kunna användas i sin fulla för att uppnå detaljplanens syfte. Det är dock viktigt att inte byggnaden förvanskas och förlorar i värde (sett ur kulturmiljösynpunkt) och därmed kan erforderlig kompensation för förlorade kulturvärden behöva genomföras vid ett genomförande av takkupor.

Takkupor ska utformas så att de inte gör för stora avsteg från den ursprungliga takformen. Den påverkan på kulturvärden som takkupor eventuellt medför ska dock kompenseras på andra delar av byggnaderna. Det kan exempelvis vara återskapandet av balkongen på byggnadens östra del, återgång till tvåkupigt rött lertegel som takmaterial, återskapande av ursprunglig öppen spis, återskapande av originalfönstren, med mera.

## **5.6. Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att motverka skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.





FINSPÅNG

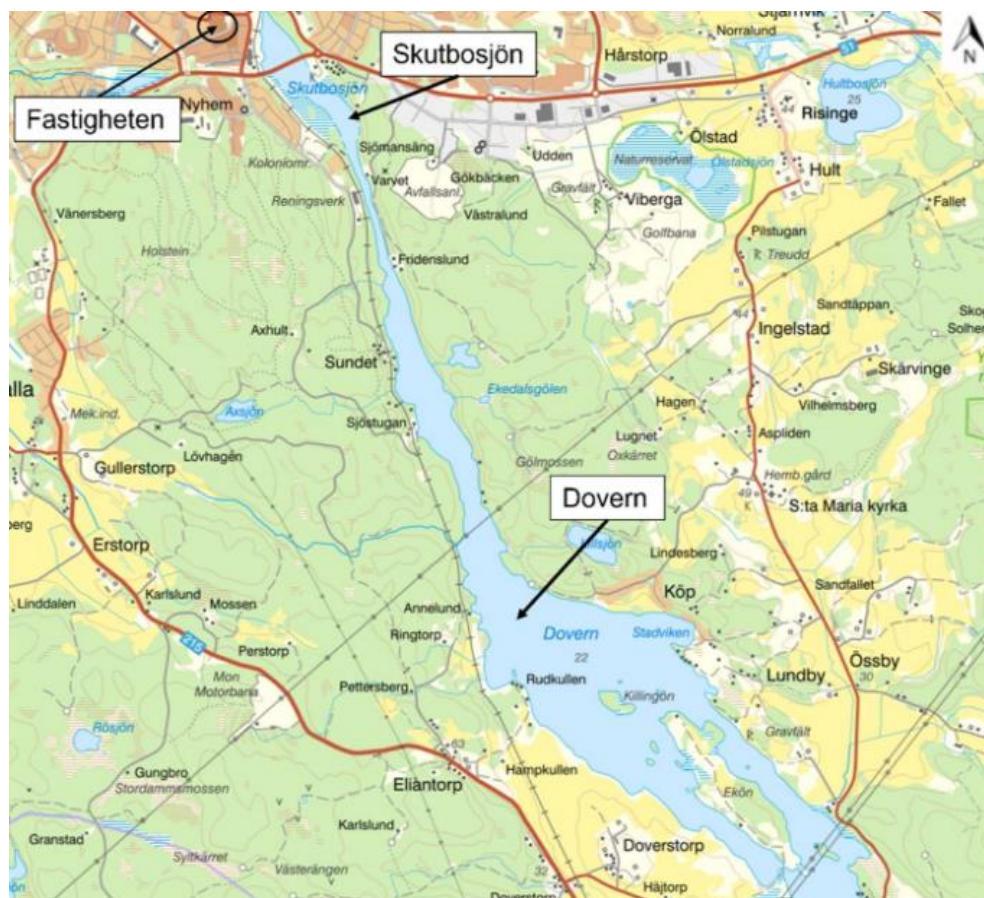
MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. Ett genomförande av detaljplan får inte försämma MKN ur något avseende.

### 5.6.1. Vatten

Enligt den senaste statusklassningen bedöms Hällestadsåns ekologiska status vara måttlig och uppnår ej en god kemisk status. Planområdet rinner av till Hällestadsån som är ca 1 kilometer lång och ligger norr om planområdet. MKN (miljö kvalitetsnormerna) för Hällestadsån är att till 2039 uppnå måttlig ekologisk status. MKN för den kemiska statusen inkluderar dock undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar som inte bedöms vara möjliga att uppnå god status för. Det har inte heller bedömts vara möjligt att uppnå god ekologisk status för det morfologiska tillståndet och för kvalitetsfaktorn fisk för Hällestadsån på grund av att det är tätortsbebyggelse i direkt närhet till vattenförekomsten, vilken innebär en fysisk påverkan på vattenförekomsten. Därför gäller ett mindre strängt kvalitetskrav för den ekologiska statusen kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen.

För att Hällestadsån ska kunna uppnå god status avseende näringsämnen har förbättringsbehovet av totalfosfor bedömts vara att minska den lokala bruttobelastningen av fosfor med 11 kg/år. Av detta har vattenmyndigheten preliminärt bedömt att hela förbättringsbehovet ska uppnås genom att genomföra åtgärder för rening av dagvatten.

Vattenförekomsten Dovern är ca 3 kvadratkilometer stor och ligger öster om planområdet. I vattenförekomsten ingår både sjön Dovern och Skutbosjön.



MKN för Dovern är att till 2027 uppnå både god ekologisk och kemisk status. MKN för den kemiska statusen inkluderar dock undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar som inte bedöms möjliga att uppnå god status för. Enligt den senaste statusklassningen bedöms Doverns ekologiska status vara otillfredsställande och sjön uppnår ej en god kemisk status. Syrefattiga förhållanden och miljögifter ligger till grund för statusklassningen av den ekologiska statusen. För den kemiska statusen är det höga halter av antracen (ANT), pentabromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver (Hg), benso(a)pyrene (BaP) och tribultenn föreningar (TBT) som ligger till grund.

Det finns inget bedömt förbättringsbehov gällande kväve och fosfor för Dovern.

### 5.6.2. Luft

Luftföroreningar skadar människors hälsa, natur och kulturföremål. Luftkvaliteten i Finspång är bra. Frågan måste dock alltid bevakas i samhällsplaneringen. Förordningen med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft ska skydda människors hälsa och miljön. De ämnen som regleras är kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10 och PM 2,5), kolmonoxid, bensen och ozon. Normer finns även för bens(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel.



Finspångs kommun är medlem i Östergötlands Luftvårdsförbund. Där samverkar medlemmarna med beräkning, mätning och kontroll av MKN för utomhusluft. SMHI:s program Simair används för beräkningar. Kommunen bedömer att det inte finns någon risk för att MKN överskrids i aktuellt område.

## 5.7. Natur

### 5.7.1. Biotopskydd

Träden ut mot Finsterwaldevägen är biotopskyddade då de är en del av en större allé längsmed vägkanterna. Med de planbestämmelser som är satta i detaljplanen påverkas inte träden inom biotopskyddet om de inte blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Detta för att de är lokaliserade inom prickmark vilket är mark där inga byggnader får uppföras, samt att övriga minskar påverkan på träden. Exempel på dessa bestämmelser är en exploateringsgrad som inte tillåter mycket mer än det som redan finns på fastigheten. I dagsläget ligger befintlig byggnad i direkt närhet till träden och därmed har påverkan på dessa redan inträffat, varpå en omvandling från hotellverksamhet till bostadsändamål inte riskerar ha en negativ påverkan på träden. Träden har även belagt med egenskapsbestämmelse om att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

### 5.7.2. Strandskydd

Planområdet är inte belagt med strandskydd.

### 5.7.3. Geotekniska förhållanden

Planområdet är i sin helhet belagd på sandig morän vilket innebär att det finns goda förutsättningar geotekniskt i området. Detta innebär att det inom området inte finns någon risk för ras eller skred och att det finns goda möjligheter till en bra grundläggning. Detaljplanen tillåter en exploatering likt den som är befintlig, varpå detta inte behöver utredas ytterligare för att säkerställa befintliga byggnader.

## 5.8. Hälsa och säkerhet

### 5.8.1. Buller

Trafikbuller

Vad gäller trafikbuller så är bullernivåerna så pass låga att riktvärden innehålls. För uteplatser gäller det att de anläggs på ett sådant sätt att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 50 dBA och den maximala ljudnivån är under 70 dBA. En eventuell gemensam uteplats som uppfyller dessa krav kan uppföras varpå eventuell privat uteplats är ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena.



FINSPÅNG

### Verksamhetsbuller

I den bullerutredning som har arbetats fram har man utgått från ett "worst-case scenario" när det kommer till verksamhetsbullret. Där är det buller från uteservering på andra sidan torget som är den största bullerkällan. De har ett serveringstillstånd på 126 personer, vilket är högre än det genomsnittliga antalet personer som oftast vistas på uteserveringen. Men utredningen visar att om 126 personer vistas på uteserveringen samtidigt, pratar högt och samtidigt så kommer påverkan på planförslaget bli att det hamnar i zon B. Dock är bedömningen att det är orimligt och att antalet 61 högt talande personer samtidigt är mycket mer rimligt. Detta då man vid en vanlig dialog inte pratar samtidigt i hög samtalston utan den ena pratar och minst en motsatt part lyssnar. Detta medför att verksamhetsbullret hamnar under zon A.

### 5.8.2. Förorenade områden

Det finns inom planområdet inga kända risker för markföroreningar.

#### Bensinstation

Det fanns dock tidigare en bensinstation strax öster om planområdet som inte har sanerats. Dock efter utdrag från MIFO fas 1 ska det enbart ha varit en drivmedelsanläggning där. Detta gör att det är alifatiska kolväten, vilka har en mycket låg spridningsrisk. Eftersom området dessutom är en SPIMFAB anläggning har den undersökts, vilket kan läsas i bilaga 6 till rapport "Drivmedelsbolagens undersökningar och saneringar av förorenade bensinstationer SLUTRAPPORT AV SPIMFAB:S ARBETE UNDER 1997 TILL 2014".

Detta kan stärkas i och med att inga föroreningar liknande oljehaltiga restprodukter har påträffats i området i samband med att Bergslagstorget har exploaterats och renoverats. Grävningar i närheten till tidigare drivmedelsområde har skett och det har inte funnits tecken eller tendenser till att oljehaltiga föroreningar ska ha påträffats under området.

#### Kemtvätt

Ca 100 meter sydväst om planområdet fanns det tidigare en kemtvätt som använt sig av klorerade lösningsmedel och som är ett riskklass 1 objekt, enligt EBH-listan. Området kallas f.d. centraltvätten, vilket är ett område som under sommaren 2023 med start 8 maj påbörjas att saneras, efter förberedande undersökningar inför sanering och projektering som genomförts 2020–2022 samt undersökningar från huvudstudie genomförd 2011.

Dessa undersökningar har visat att spridning från f.d. centraltvätten sker långsamt och framför allt åt sydost-hållet, åtgärdsbehov uteslutet norr, väst och öst om området. Det finns ett åtgärdsbehov i källområdet samt sydost om källområdet och planeras att återställas under sommaren 2023 (se sid 10 i rapport 6.3 tekniska rambeskrivning).

*grundvatten*



Grundvattnet för området har undersökts i flera omgångar och tyder på sydostlig riktning i begränsat område (se sammanfattande bild sid 9 i rapport 6.3 tekniska rambeskrivning). Spridning i grundvatten sker således inte i riktning åt hållet för detaljplan för hotellet 5.

#### *dricksvatten*

På fastigheterna samt intilliggande fastigheter har dricksvatten och inomhusluft provtagits. Inga klorerade lösningsmedel har detekterats i några fastigheter runt omkring f.d. centraltvätten, dock har det detekterats klorerade föroreningar i brandpost, dock halter under livsmedelsverkets rekommendationer (se sid 8 samt sid 11 i 7.6 resultatrapport).

#### *inomhusluft*

Avseende klorerade föroreningar i inomhusluft har 3 av 4 prov (genomförda 2011) påvisats klorerade föroreningar i inomhusluft, dock under referenshalt (se sid 31 i 7.6 resultatrapport). Vid förberedande undersökningar för f.d. centraltvätten analyserades klorerat i inomhusluft i hus närmast källområde och då detekterades klorerade föroreningar i garagebyggnadens källarplan, ej entréplan, där det även förvarades färgspray, vilket också kan ge utslag för klorerade föroreningar (se sid 15 i 7.6 resultatrapport). Vid genomförandet av sanering kommer inomhusluft att kontrollmätas, dock har inga åtgärdsåtgärder tagits fram, eftersom alla koncentrationer har varit under referenskoncentrationer.

### **5.8.3. Farligt gods**

Inget farligt gods får framföras på vare sig Finsterwaldevägen eller Vallonvägen. Utpekad stråk för farligt gods är riksväg 51 som ligger ca 400 meter från planområdet.

### **5.8.4. Samhällsskydd**

I byggnaden finns ett skyddsrum med 72 platser. Denna borde rimligtvis finnas kvar (eller utökas) även efter planändring och bygglovsprövning.

### **5.8.5. Brandskydd**

För att uppnå en tillräcklig säkerhet vid brand behöver antingen lämplig uppställningsplats lösas eller så behöver man uppnå tillräckligt brandskydd via alternativa lösningar som exempelvis brandsäkrade trapphus.

### **5.8.6. Ljus- och skuggförhållanden**

En ändrad användning av byggnaderna påverkar inte ljus- och skuggförhållandena på fastigheten och inte heller fastighetens skuggpåverkan på omgivningen.





### 5.8.7. Radon

All byggnation inom kommunen ska genomföras radonsäkert.

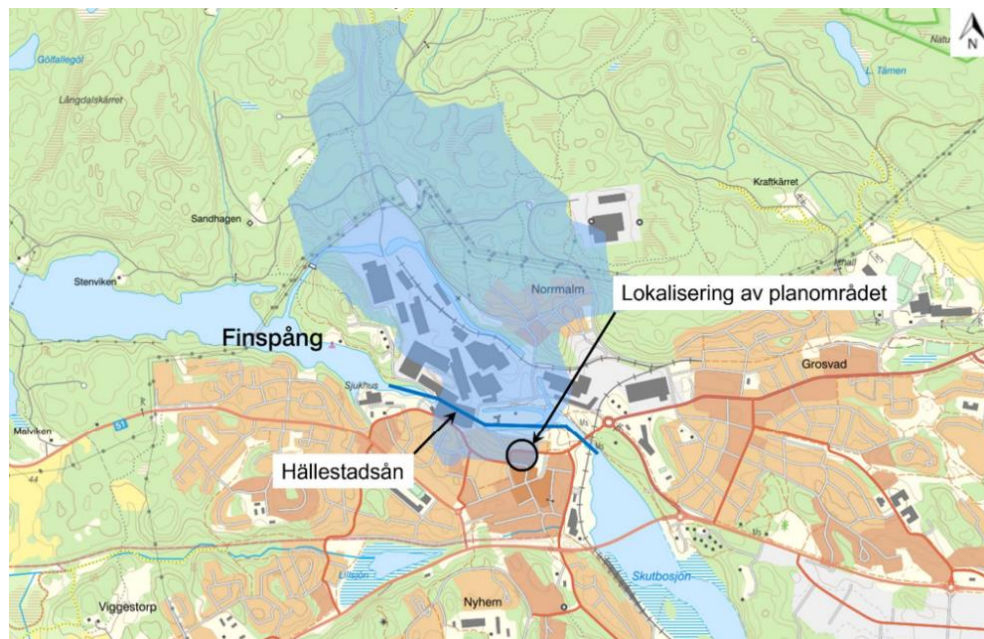
## 5.9. Teknisk försörjning

### 5.9.1. Vatten och avlopp

Fastigheten är redan kopplad till det kommunala vatten och avloppet, samt befinner sig helt inom verksamhetsområdet för detta.

### 5.9.2. Dagvatten

Fastighetens avrinningsområde ligger inom SMHI:s delavrinningsområde "inloppet i Skutbosjön" med Hällestadsån som recipient.



#### Befintlig dagvattenhantering

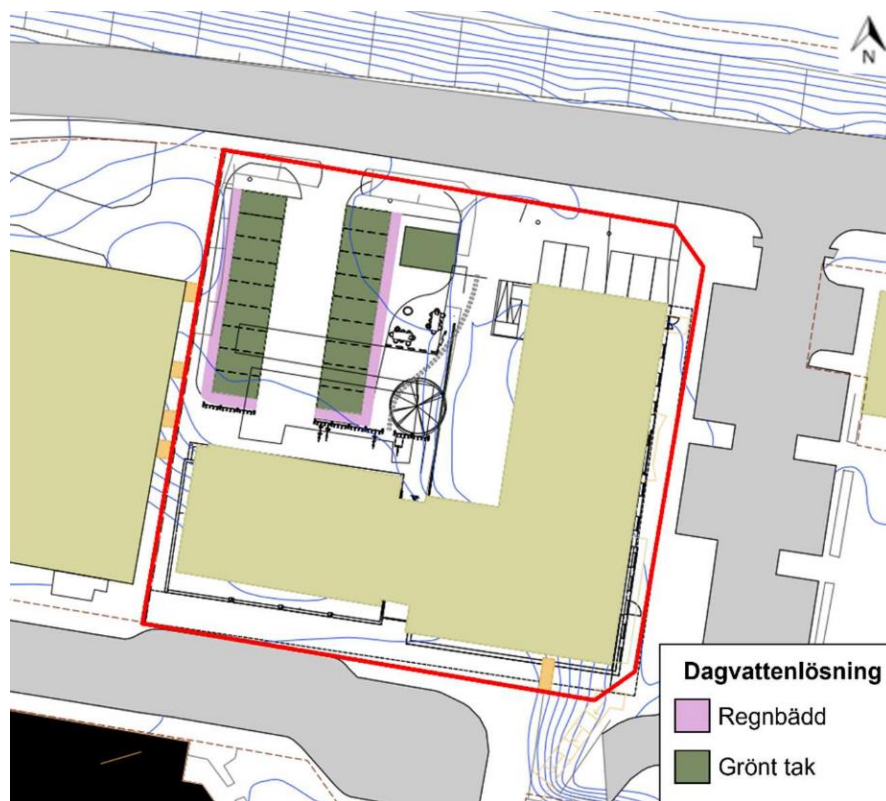
Idag avleds dagvatten från fastigheten via brunnar som ansluter till dagvattenledningar. Dagvattenledningarna är anlagda på 1960–70 talet och är dimensionerade enligt de krav som gällde då, vilket är för ett 2-årsregn.



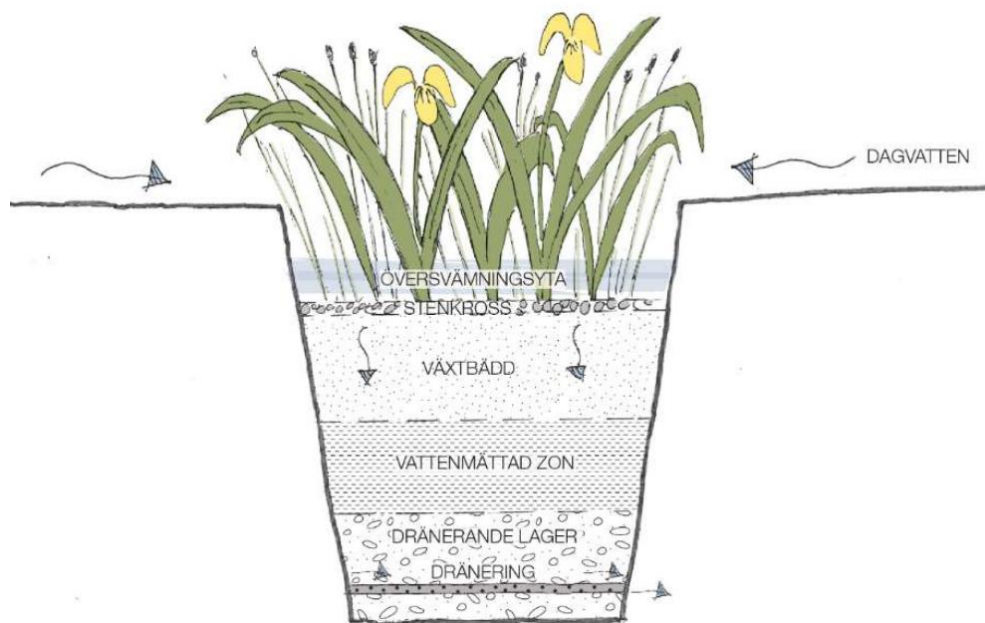


### Föreslaget dagvattensystem

Placeringen av lösningarna är endast ett översiktligt förslag, men den yta som redovisas i figuren stämmer överens med den beräknade yta som krävs. Om lämpligt kan regnbäddarna placeras på andra ställen, så länge dimensioneringen stämmer överens med det som föreslås. Viktigt är att områdets höjdsättning anpassas så att vatten kan rinna från exempelvis parkeringen till de föreslagna regnbäddarna. Det är även viktigt att säkerställa att inte regnbäddarnas placering skadar de biotopskyddade träden.



Regnbäddarna beräknas behöva utgöra en total yta på 71 m<sup>2</sup>. De föreslås att dimensioneras med ett totalt djup på 1,1 meter uppdelat i en översvämningsszon på 20 cm följt av ett 45 cm tjockt filtermaterial, ett 10 cm tjockt materialavskiljande lager och ett 35 cm tjockt makadamlager med en antagen prioritet på 30%. Eftersom den underliggande marken är genomsläpplig och då det inte finns registrerat att marken inom fastigheten är förorenad bör regnbäddarna ha en öppen botten så att vatten kan infiltrera i underliggande mark. Regnbäddarna bör utformas med ett bräddavlopp och med dräneringsrör i botten. Det är viktigt att säkerställa att utloppet från regnbäddarna stryps till utflödet enligt ett befintlig 2-årsregn som dagvattenledningarna är dimensionerade för.



Gröna tak är beräknat att utgöra en total yta på ca 273 m<sup>2</sup>. Gröna tak är en yteffektiv dagvattenåtgärd som går att anlägga på nästan alla typer av tak. De både reducerar och fördröjer dagvatten, isolerar mot värme och kyla samt dämpar bullar. Dessutom bidrar gröna tak till en ökad grönyta och biologisk mångfald. Gröna tak byggs upp i flera lager där ett vegetationslager med efterföljande jordlager är överst och ett dräneringslager finns i botten. För att öka det gröna takets förmåga att fördröja vatten kan fukthållande lager av exempelvis syntetisk textil, pimpsten eller gräsarmering läggas till mellan jordlagret och dräneringslagret. Gröna tak kan även konstrueras som så kallade blågröna tak, vilka har ett sammanhängande vattenmagasin under hela växtbädden med en stor förmåga att fördröja dagvatten.

På flera ställen inom planområdet kan en genomsläpplig beläggning behöva anläggas. Dessa bidrar exempelvis med rening av dagvatten, flödesutjämning och infiltration av dagvatten som ger påfyllnad till grundvattnet. Traditionell beläggning som exempelvis asfalt släpper inte igenom vatten och därmed flyttas och ackumuleras dagvatten ytligt till närmaste lågpunkt. Ytor där genomsläpplig beläggning kan vara lämplig är exempelvis parkeringsytor och gång- och cykelvägar inom området. Vid utformning måste det beaktas om beläggningen i sig kan fördröja en regnvolymer eller om den måste kompletteras med ett underliggande lager av god porositet där vatten kan samlas. Fördröjningsvolymer i ytor med genomsläpplig beläggning skapas av själva beläggningen i kombination med eventuellt underliggande bärlager. Är porvolymer god finns det möjlighet att kunna magasinera en nederbördsolymer på ca 20 mm på mindre än 10 cm djup.



## Rening

I enlighet med MKN så måste nya detaljplaner som vinner laga kraft ha en effekt som inte påverkar MKN negativt. Därav blir rening av föroreningsmängder viktiga. Med ovan föreslagna dagvattenlösning så beräknas föroreningsmängder till följande:

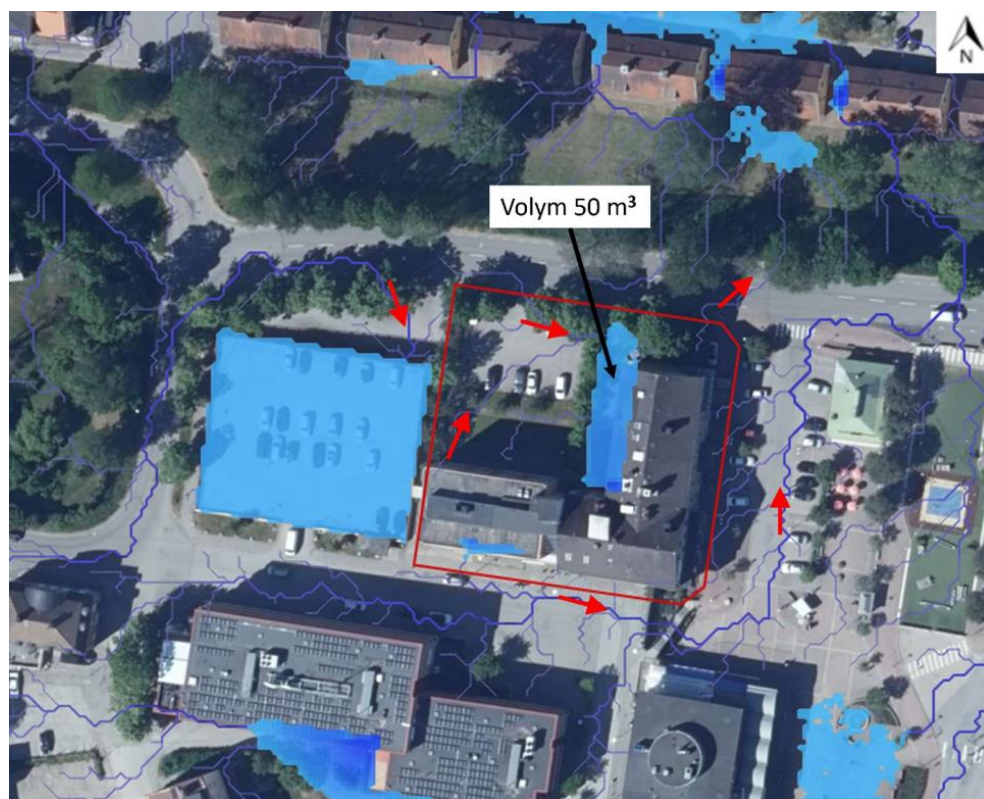
Ämne	Föroreningskoncentrationer (µg/l)				Föroreningsmängder (kg/år)			
	Befintliga	Framtida före rening	Framtida efter rening	Rening i %	Befintliga	Framtida före rening	Framtida efter rening	Rening i %
P	130	130	100	23	0,2	0,2	0,15	25
N	1500	1600	1200	25	2,3	2,3	1,8	22
Pb	7,4	6,5	4,2	35	0,011	0,0095	0,0061	36
Cu	17	16	11	31	0,026	0,023	0,016	30
Zn	44	41	27	34	0,066	0,06	0,04	33
Cd	0,51	0,5	0,41	18	0,00078	0,00073	0,00059	19
Cr	6,6	6	4,5	25	0,01	0,0087	0,0066	24
Ni	5,8	5,4	3,9	28	0,0088	0,0078	0,0056	28
Hg	0,031	0,027	0,019	30	0,000047	0,000039	0,000028	28
SS	40 000	37 000	24 000	35	60	53	34	36
BaP	0,019	0,018	0,012	33	0,000029	0,000026	0,000017	35
ANT	0,019	0,017	0,013	24	0,000028	0,000024	0,000019	21
PBDE 47	0,00019	0,00018	0,00015	17	0,00000028	0,00000027	0,00000022	19
PBDE 99	0,00023	0,00023	0,00019	17	0,00000035	0,00000033	0,00000027	18
PBDE 209	0,015	0,015	0,012	20	0,000023	0,000022	0,000018	18
TBT	0,0018	0,0018	0,0015	17	0,0000027	0,0000027	0,0000021	22

### 5.9.3. Skyfall

Regnvolymer 56 mm har simulerats. Detta har gjorts genom programmet SCALGO, som släpper önskad regnmängd på en höjdmodell av kommunen. 56 mm motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 enligt beräkningar baserat på Dahlströms formel för regnintensitet i Svenskt Vattens P110 (Svensk Vatten 2016, *P110 Avledning av dag-, drän- och spillvatten*). I simuleringen gjordes avdrag på 12 mm för ledningsnätets kapacitet, motsvarande volymen av ett 2-årsregn.

#### Befintlig situation

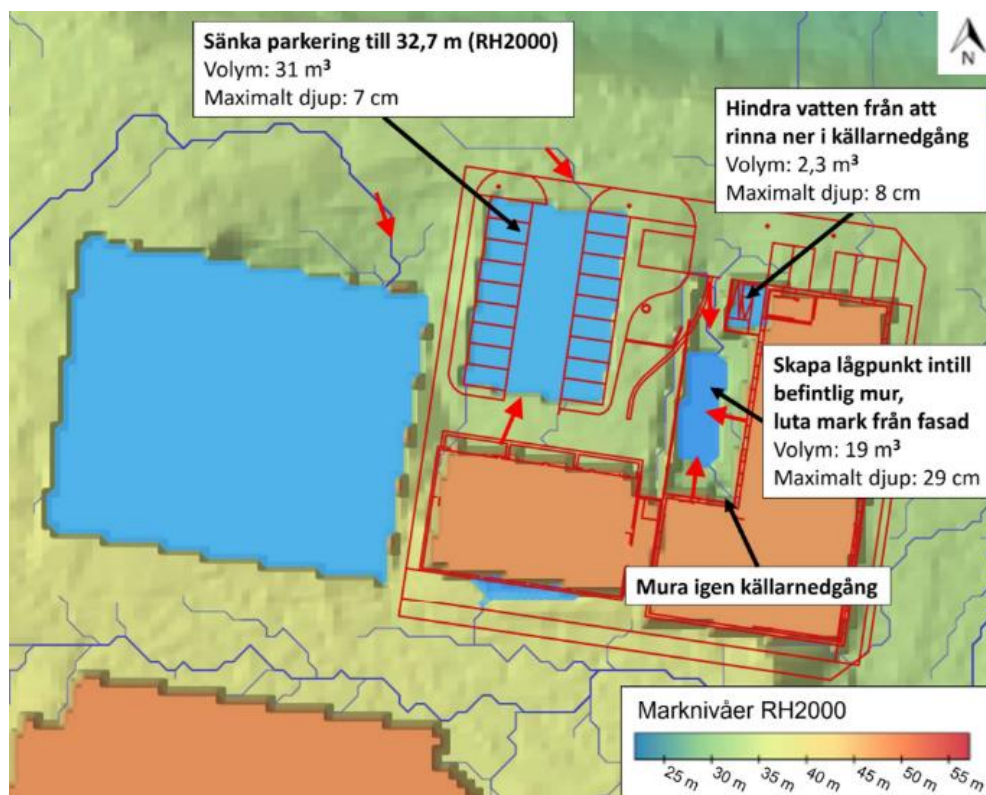
Analysen av befintlig situation resulterade i att det i lågpunkten intill husfasaden vid en regnvolymer på 56 mm samlas en vattenvolym på ca 50 m<sup>3</sup>. Detta behöver hanteras på övriga ytor inom fastigheten för att undvika skador på byggnaden och motverka källaröversvämningar.



### Föreslagen hantering av skyfall

För att omhänderta de 50 m<sup>3</sup> som samlas inom fastigheten vid en regnvolym på 56 mm föreslås att den yta som enligt exploatörens skissförslag kommer att användas som parkering sänks till en höjdnivå på ca 32,7 m (RH2000), vilket möjliggör att ca 31 m<sup>3</sup> vatten kan samlas där med ett maximalt vattendjup på ca 7 cm. Dessutom föreslås det att en lågpunkt som kan omhänderta ca 19 m<sup>3</sup> vatten skapas på den yta som idag är en lastplats och att den lågpunkt som skapas läggs intill den mur som löper längs den befintliga lastplatsen västra gräns, så att den lågpunkt som skapas hamnar så långt från fasaden som möjligt. Den befintliga källaringång som ligger i lastplatsens lägsta del föreslås att tas bort för att undvika källaröversvämningar. Vid ett tillskapande av en ny ingång i lastkajens norra del är det viktigt att inte vattnet som ska föras till lågpunkten hamnar i den ingången i stället.

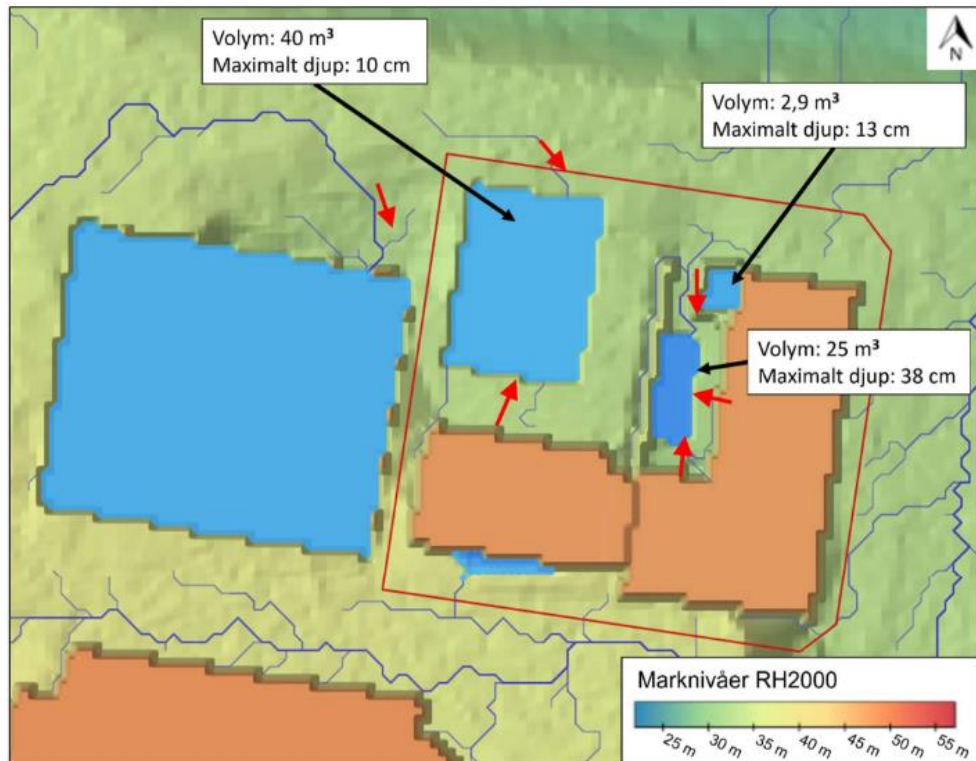




Figur 3: Föreslagna åtgärder för skyfallshantering

Eftersom det vid ett skyfall kan finnas en risk för att ledningsnätet går fullt och att löv och grenar sätter igen brunnar simulerades även ett scenario med föreslagna skyfallsåtgärder som presenteras i figur 3 utan avdrag för ledningsnätets kapacitet.





#### 5.9.4. Värme

Fjärrvärme finns anslutet till byggnaderna på Hotellet 5.

#### 5.9.5. Avfall

Avfall hanteras av Finspångs tekniska verk.

#### 5.9.6. El, tele och fiber

El och fiber finns anslutet till byggnaderna på Hotellet 5.

I den norra delen av fastigheten ligger en 12 kV högspänningsmarkkabel. Denna ligger enligt Vattenfalls kartor i konflikt med det biotopskydd som allén längsmed Finsterwaldevägen har. Denna 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.



## 5.10. Gator och trafik

### 5.10.1. Gatunät

Befintligt gatunät utanför planområdet kommer fortsatt att användas till och från planområdet.

### 5.10.2. Gångtrafik

Söder om planområdet ligger ett gångfartsområde som fortsatt kommer att användas och som kopplas ihop med det gångfartsområde som nyligen har implementerats. Planområdet binds även ihop med övriga områden för gång- och cykeltrafik genom en trottoar utanför fastighetens norra del.

### 5.10.3. Cykeltrafik och parkering

Befintliga cykelbanor i närheten av planområdet kommer fortsatt att brukas.

Enligt den parkeringsutredning som Ramboll har framtagit så väntas behovet av cykelparkering vara 2,1 parkeringsplats per lägenhet. På detta tillkommer ett antal besöksparkeringar för cykel.

### 5.10.4. Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns inom 250 meter på den kollektivtrafikknutpunkt som finns vid stationshuset. Utöver detta byggs torget om där ny linjetrafik går ca 40 meter från planområdet.

### 5.10.5. Parkering

Det centrala läget på fastigheten gör att parkeringstalet kan hållas nere. I parkeringsutredningen som Ramboll tog fram (2022) utgick man från flera faktorer för att få fram ett exakt parkeringstal för fastigheten. Fortsatt kan antal lägenheter och liknande förändras och det blir därför viktigt att i stället utgå från den formel de använt sig av för att räkna ut korrekt antal parkeringsplatser. I detta fall är ett parkeringstal 0,8 parkeringsplatser/lägenhet rimligt med tanke på det centrala läget, god kommunikation med kollektivtrafik, goda cykel- och gångmöjligheter samt utifrån jämförbara orter. Till dessa 0,8 parkeringsplatser/lägenhet tillkommer en besöksparkering på 10% av antalet nödvändiga parkeringsplatser.

Tillräckligt antal parkeringsplatser kan utvecklas på olika sätt. Exempelvis kan flexibla P-tal vara applicerbart i detta fall. Maximalt kan en reduktion på 10% genomföras och det är endast möjligt på de parkeringar som inte är besöksparkeringar eller handikappanpassade. För att få 10% parkeringsreduktion krävs att ett antal cykelfrämjande och/eller beteendepåverkande åtgärder genomförs och marknadsförs på ett sätt som Finspångs kommun anser är nödvändigt i det enskilda fallet.



Om antalet parkeringsplatser inom den egna fastigheten inte är möjliga att uppnå behöver ett avtal mellan kommun och exploatör upprättas för att kunna tillgodose antalet nödvändiga parkeringsplatser i det angränsande parkeringshuset.

## 6. Genomförda utredningar

- Parkeringsutredning (Ramboll 2022-06-01)
- Antikvarisk utredning (Fredriksson arkitektkontor 2022-08-15)
- Dagvatten & skyfallsutredning (Norconsult 2022-10-26)
- Bullerutredning (Tyréns 2023-12-08)