



Datum
2021-08-12
Diarienummer
2018-00570

Antagen: 2021-09-29, KF § 95
Laga kraft: 2021-11-03

Detaljplan för Stallet (Stallet 3 & 6 m.fl.)

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING





PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer 2018-00570

Samrådstitid: 21 september – 12 oktober 2020.

Granskningstid: 18 mars – 9 april 2021.

Process: Standardförfarande

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2021-08-12
- Planbeskrivning, 2021-08-12
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning*
- *Utredningar:*
 - *Trafikbullerutredning, Rapport, 2020-02-28. Tyréns AB*
 - *Byggnadsantikvarisk utredning "Från stall till hotell", Rapport, 2019:218. Östergötlands museum*
 - *Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Stallet och Galgbacken i Åtvidaberg, Rapport, 2016-08-19. Structor Miljö Öst AB*
 - *Miljöteknisk markundersökning av området runt Hotell Stallet, Åtvidabergs kommun, Rapport, 2002-06-28. Enviropro Miljöteknik AB*
 - *Naturvärdesinventering Stallet 3 och 6 m fl,*

*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
Planens syfte och huvuddrag.....	8
Läge och areal.....	8
Markägoförhållanden.....	8
2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan.....	8
Gällande detaljplaner.....	9
Planbesked.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Platsens historia.....	10
Planförslag <i>Centrum/bostäder - CB (Stallet och simhallen)</i>	10
<i>Bostäder – B (söder om Stallet)</i>	11
<i>Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap – PARK</i>	12
<i>Gestaltning</i>	13
Gatunät och trafik.....	14
<i>Förutsättningar</i>	14
<i>Planförslag</i>	14
Gång och cykelvägar.....	14
<i>Förutsättningar</i>	14
<i>Planförslag</i>	14
Parkering.....	14
<i>Förutsättningar</i>	14
<i>Planförslag</i>	15
Kollektivtrafik.....	15
<i>Förutsättningar</i>	15
<i>Planförslag</i>	15
Lek och rekreation.....	15
<i>Förutsättningar</i>	15
<i>Planförslag</i>	15



Mark och natur	15
<i>Förutsättningar</i>	15
<i>Planförslag</i>	16
Kulturmiljö och fornlämningar.....	16
<i>Förutsättningar</i>	16
<i>Planförslag</i>	17
Geoteknik.....	17
<i>Förutsättningar</i>	17
<i>Planförslag</i>	17
Dagvattenhantering	18
<i>Förutsättningar</i>	18
<i>Planförslag</i>	18
Ren- och spillvatten.....	19
<i>Förutsättningar</i>	19
<i>Planförslag</i>	19
Värme	19
<i>Förutsättningar</i>	19
<i>Planförslag</i>	19
El och tele	20
<i>Förutsättningar</i>	20
<i>Planförslag</i>	20
Avfall och återvinning.....	20
4. KONSEKVENSBESKRIVNING	20
Hållbar utveckling.....	20
Miljömålen.....	21
Barnkonventionen.....	21
Riksintressen.....	21
Strandskydd	22
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	22
Hälsa och säkerhet	23
<i>Markföroreningar</i>	23
<i>Radon</i>	24
<i>Buller</i>	24
<i>Räddningstjänsten</i>	24



5. GENOMFÖRANDE.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
<i>Genomförandetid</i>	25
<i>Huvudmannaskap</i>	25
<i>Kvartersmark</i>	25
<i>Allmän platsmark</i>	25
<i>Planavtal</i>	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
<i>Markägoförhållanden</i>	25
<i>Servitut och rättigheter</i>	25
<i>Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar</i>	27
<i>Fastighetsbildning och fastighetsreglering</i>	27
Ekonomiska konsekvenser.....	27
<i>Kostnader</i>	27
<i>Intäkter</i>	27
Tekniska frågor och utredningar.....	28
Administrativa frågor	28
<i>Preliminär tidplan</i>	28
<i>Handläggning</i>	28
<i>Planavgift</i>	28
<i>Medverkande i planarbetet</i>	28

Bilaga 1. *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Bilaga 2. *Trafikbulerutredning, Rapport, 2020-02-28. Tyréns AB*

Bilaga 3. *Miljöteknisk markundersökning av området runt Hotell Stallet, Åtvidabergs kommun, Rapport, 2002-06-28. Enviropro Miljöteknik AB*

Bilaga 4. *Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Stallet och Galgabacken i Åtvidaberg, Rapport, 2016-08-19. Structor Miljö Öst AB*

Bilaga 5. *Naturvärdesinventering Stallet 3 och 6 m fl*

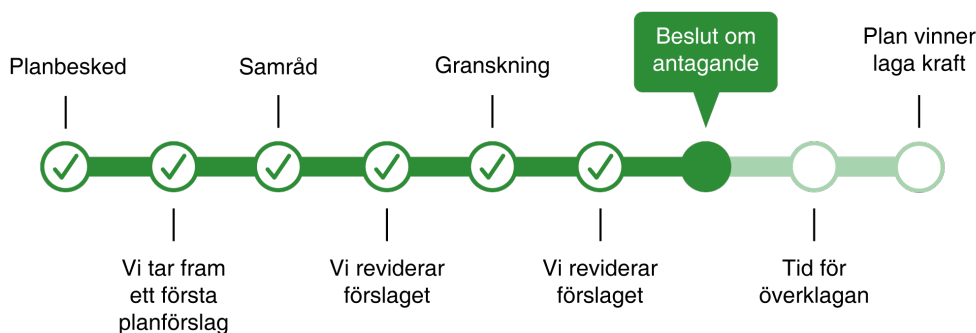
Bilaga 6. *Byggnadsantikvarisk utredning "Från stall till hotell", Rapport, 2019:218. Östergötlands museum*

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen (PBL 2010:900). En detaljplan reglerar mark- och vattenområden, bebyggelse och byggnadsverk. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen är förenlig med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan kan 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 för granskning under minst tre 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 mistes 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 kommunstyrelsen. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridiskt bindande handling.





SAMMANFATTNING

På uppdrag av kommunstyrelsen upprättar Åtvidabergs kommun detaljplan med huvudsakligt syfte att möjliggöra för bostäder, centrumverksamhet samt att befästa befintliga natur- och kulturområden.

Planområdet är ca 2,5 hektar stort och ligger centralt i Åtvidabergs tätort, ca 70 meter från Kulturcentrum och 500 meter från Stortorget.

Planens syfte ligger i linje med kommunens vilja att utveckla och förtäta Åtvidabergs tätort med nya bostäder och verksamheter. Planområdet ligger i direkt anslutning till utpekat utvecklingsområde i gällande Översiktsplan. Planområdet täcker delar av en nu gällande detaljplan som inom samma område främst reglerar markanvändningen till hotellverksamhet och idrott.

Planområdet omfattas av höga natur- och kulturvärden som ligger i kommunens intresse att befästa genom planbestämmelser för att säkerställa dess bevarande på lång sikt.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är således inte nödvändig.

1. INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är i huvudsak att möjliggöra för bostäder, centrumverksamhet samt att befästa natur- och kulturmiljöerna inom fastigheterna Stallet 3 och 6.

Läge och areal

Planområdet ligger i Åtvidabergs tätort, söder om Kulturcentrum och korsningen där Bruksgatan, Söderleden och Östantorpsvägen möts.

Planområdet är ungefär 2,5 hektar varav befintlig bebyggelse uppgör ca 3700 m² BYA.

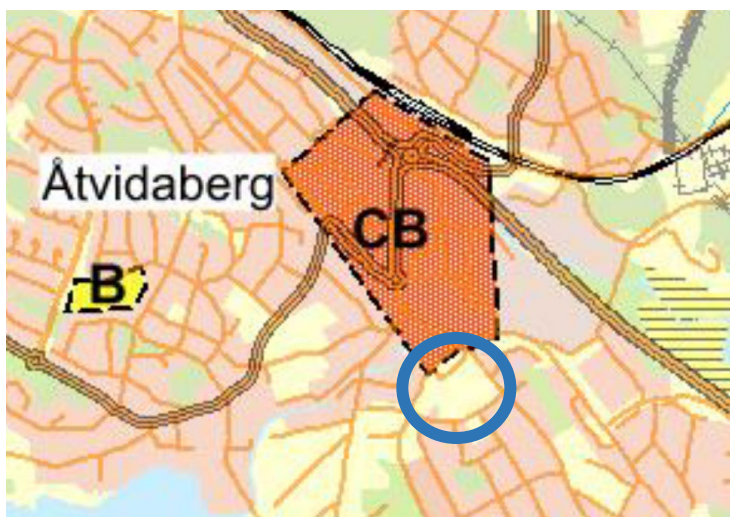
Markägoförhållanden

Fastigheter som ingår i planområdet är i huvudsak Stallet 3 och 6, men omfattar också delar av Åtvidaberg 6:6 och 6:42.

2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning kan komma utvecklas på sikt. I Åtvidabergs gällande översiktsplan från 2018 ligger aktuellt planområde i direkt anslutning till utpekade område för centrum- och bostadsändamål. Översiktsplanen föreslår förtätning inom befintlig bebyggelse i Åtvidaberg tätort med nya bostäder, verksamheter m.m. Strävan bör vara ökad mångfald av boende- och upplåtelseformer samt att utveckla äldre bebyggelse för att öka bruttoarean eller inrymma nya funktioner.



Figur 1. Från Planbeskrivning, Översiktsplan 2018, visar utpekade utvecklingsområde för verksamheter och bostäder (CB). Aktuellt planområde markerat med blå cirkel.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av en detaljplan: ”Detaljplan för kv. Stallet med omgivning” (2002-09-20).

Idag medger gällande detaljplan markanvändning bostad, centrumanläggning för kulturella ändamål, samlingslokal, bensinstation, kontor, hotell och konferens, kultur och idrott.

Aktuellt planförslag omfattar endast delar av gällande plan. Delar i planen som berörs medger idag centrumanläggning för kulturella ändamål, kontor, hotell och konferens samt idrott.



Figur 2. Planförslaget market med vit streckad linje i förhållande till nu gällande detaljplan

Planbesked

Positivt planbesked beslutades av kommunstyrelsen 2018-03-10 § 145.

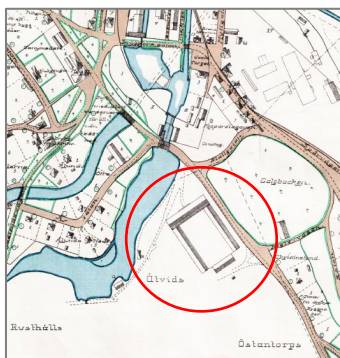
”Kommunstyrelsen ställer sig positiv till begärt planbesked och beslutar att ge förvaltningen uppdrag att pröva för detaljplaneläggning av fastigheterna Åtvidaberg Stallet 3 och 6”.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Platsens historia



Ur: Stadsplan för Åtvidabergs municipalsamhälle (1905)



Ur: Stadsplan för Åtvidabergs municipalsamhälle (1933)



Ur: Turistkarta över Åtvidabergs tätort (1963)

Stallet uppfördes 1857 i en stil som lokalt benämns som Tjustempire. Stilen betraktas som stiltypisk för den nyklassicistiska eran. Stallet var en samproduktion mellan arkitekt C.E Ferngren och byggmästare Jonas Jonsson. Stallet uppfördes i sten och bakom detta låg tre andra byggnader i trä som tillsammans bildade en rektangel, vilket ses på stadsplanen från 1905. Stallet användes som häststall och i anläggningen fanns även utrymme för kor, svin samt en loge. Framför Stallet fanns en vattenspegel, vilken kulverterades på 1960-talet i samband med att Stallet byggdes om till hotell med tillhörande sim- och sporthall.

Planförslag

Centrum/bostäder - **CB** (Stallet och simhallen)

Stallet är i första hand avsett för centrumsändamål och i andra hand bostäder. Centrumsändamål är lämpligt att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Det kan till exempel vara butiker, restauranger, kontor, gym, museum, hantverk, service, föreningslokaler, tillfällig övernattnings, lättare former av hälsovård mm.

Kommunen vill i tillägg till centrumverksamhet möjliggöra för bostäder i Stallet, men att byggnaden i huvudsak borde bestå av en eller flera verksamheter som är öppna för allmänheten. Centrumverksamheten ligger med fördel på bottenplan.

Det får inte anläggas eller uppföras bebyggelse framför (nordväst om) Stallet eller i direkt anslutning till byggnadens kortsidor. Det är viktigt att sambandet mellan Stallet och Stenhusgatan framgår. Stallet ska fortfarande vara en "fondbyggnad" och siktlinjer enligt den byggnadsantikvariska utredningen borde eftersträvas.

Planförslaget medger en större byggrätt kring simhallen med huvudsakligt ändamål för centrumverksamhet. Att bedriva verksamheten simhall ska fortfarande vara möjligt men annan motionsverksamhet och övrig centrumverksamhet är också lämplig.

Den utökade byggrätten kring simhallen begränsas av närheten till planområdesgräns, fastighetsgräns, närheten till Stallet samt tillgängligheten till idrottshallen. Byggrätten medger nybyggnation som regleras med hänsyn till Stallets kulturvärden samt övrig angränsande byggnadsstruktur. Östra delen av denna byggrätt medger en totalhöjd på **+108**



meter över nollplan medan resterande endast medger en nockhöjd på **+102** meter över nollplan. Den högre delen regleras till baksidan av Stallet för att värna om det intryck Stallet har som fristående monumental byggnad i stadsbilden. Den högre byggnadshöjden medger även samma maximala byggnadshöjd som resterande byggrätt på kvartersmarken bakom Stallet. Inom en del av kvartersmarken möjliggörs för en högre totalhöjd på **+112,5** meter över nollplan, längst med Grevgatan.

Parkering ska lösas inom kvartersmark och befintliga parkeringsytor nordväst om Stallet ska nyttjas för verksamhet och bostäder inom användningsområdet betecknat **CB** i plankartan.

Bostäder – B (söder om Stallet)

Området söder om Stallet medger bostäder.

Bebyggelsen på kvartersmarken bakom Stallet begränsas till en maximal totalhöjd på **+108** meter samt **+ 112,5 meter** över nollplan. Bebyggelsen regleras med totalhöjd för att säkerställa att inga byggnadsverk ska vara synliga bakom Stallet sett från norr. På plankartan finns en illustration av hur de olika byggnadernas höjder förhåller sig till varandra.

Byggnader på kvartersmarken bakom Stallet kan med fördel placeras så att de tillsammans med Stallet bildar en kringbyggd gård. Detta anknyter till 1800-talets anläggning med två sydostgående längor bakom Stallet. Varje ”länga” kan bestå av flera byggnader för att skapa bättre förutsättningar för rörelsemönster och tillgängligheten i området. Även om ny byggnad byggs ihop med Stallet ska huskroppen 3 m från Stallet ha en totalhöjd på maximalt **+100** meter över nollplan. Detta motsvara en höjdsättning som är ca 6 meter lägre än Stallet, vilket säkerställer att en nybyggnation hamnar under Stallets takfot. Detta för att värna om Stallets fristående intryck och karaktär i stadsbilden.

Placeras bebyggelse på annat sätt än ovan nämnda flygelstruktur, ska ett respektavstånd lämnas till Stallet, så att Stallet får vara en klart fristående byggnad utan direkt fysisk koppling till ny bebyggelse. Eventuell nybyggnation som byggs samman med Stallet ska utformas på ett arkitektoniskt respektfullt sätt där byggnadens fristående karaktär och respektavstånd till nybebyggelse ska inte försämrats jämfört med idag.

Maximal exploatering inom användningsområdet **B** är 3300 m² byggnadsarea och största byggnadsarea per byggnad är 1500 m². Begränsningen av markens utnyttjande ska säkerställa fria ytor för lek och rekreation samt god tillgänglighet på kvartersmarken.

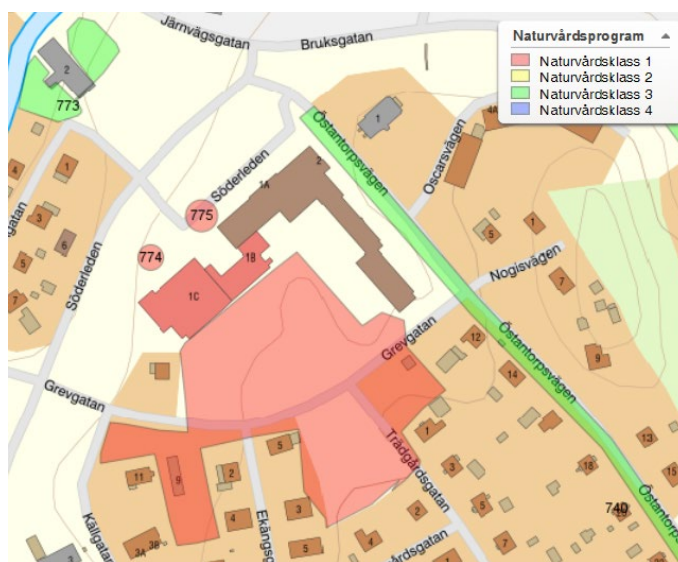
Fasadmaterial på nya byggnader kan anknyta till de tidigare längornas rödfärgade timmer eller Stallets ljusa putsade fasader men får inte vara vit. Precis som med volym och placering av ny bebyggelse ska färgsättningen verka för att värna om Stallets fristående intryck i stadsbilden. Färgsättningen kan med fördel anpassas till andra kulörer som återfinns på omkringliggande bebyggelse längs Östantorpsvägen och Grevgatan.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Vid hög exploatering och för att skapa bilfria gårdar kan parkering med fördel anläggas på prickmark. Utrymmet på prickmark längs Östantorpsvägen är begränsat och kan med fördel reserveras för parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkering kan anläggas på prickmark i anslutning till användningsområdet betecknat **PARK** på kvartersmarkens västra ände. Detta område har två bestämmelser som reglerar markens utformning, betecknat **n₂** och **n₃**. Bestämmelserna

för att reglera markens utformning motiveras av parkens höga naturvärden. Beteckningen **n₂** reglerar markbeläggningen för att inte leda bort regnvatten från ekmiljöerna i parken samtidigt som den skapar bättre förutsättningar för vegetation att frodas än vad hårdgjorda ytor gör. Beteckningen **n₃** reglerar markens användning med fördel för dess förutsättningar att bibehålla öppna ekologiska spridningsvägar mellan parken och trädbeståndet på södra sidan om Grevgatan. Bestämmelsen innebär att mur, plank, staket eller annan avgränsande struktur inte får anläggas. Det gäller inte avgränsande åtgärder genom plantering. Bestämmelsen innebär även, om åtgärd ska ske på marken, att plantering av lägre blommande vegetation också ska anläggas. Blommande vegetation, såsom rosenbuskar, slån, fruktträd, blommande nektarrika rabatter m.fl. är avgörande för de rödlistade arter som lever i området. Träd som kan riskera att beskugga eller påverka ekarnas kronor i parken bör inte planteras. Att komplettera med ytterligare plantering på platsen anses vara en stärkande och kompensande åtgärd i naturmiljön.

Allmänna platser med enskilt huvudmannskap – **PARK**

I Åtvidabergs tätort finns en mosaik av parkmiljöer vilka utgör viktiga värdekärnor i eklandskapet. Ekbeståndet i planområdet ingår i riksintresset för naturvård, Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg.



Figur 3. Utdrag från Naturvårdsprogrammet. Röd markering visar objekt - Å 126 Åtvidabergs tätort ekpark, från kommunens naturvårdsprogramms objektkatalog.

Planen möjliggör byggnation av bostäder på norra delen av klass-1området, bakom Stallet. Dagens grova ekar ligger längre söder i parkområdet och så länge man lämnar ett visst avstånd till byggnationen så riskerar inte naturvärdena att försämrans. Länsstyrelsen Östergötland hänvisar till ett säkerhetsavstånd på 20 meter till bebyggelse på 3-4 våningar i ekens söderläge för att säkerställa tillräckligt med solljus (Östergötlands eklandskap i den fysiska planeringen – En vägledning).

Grov död ved bör så långt som möjligt bevaras på plats. Yngre ekar av olika ålder och storlek bör gynnas som framtida arvtagare till de redan nu grova exemplaren. Blommande buskar och hassel kan sparas liksom andra lövträd som inte påverkar ekarnas kronor.

I plankartan finns en illustrationslinje som anger 20 meter säkerhetsavstånd till de närmaste ekarna.



För att bevara parkområdets naturvärden med ekarna finns följande bestämmelser för parkområdet:

”träd - Ekarna får endast beskäras eller fällas om de utgör en säkerhetsrisk, förebyggande beskärning får genomföras. Inom parkmarken ska det förekomma minst 8 antal ekar (art Quercus robur). Grov död ved från ekar ska så långt det är möjligt sparas inom detaljplanen.”

”a – Marklov krävs för trädfällning av arten ek (Quercus robur)”

För att på längre sikt bevara de höga naturvärdena knutna till ekar inom området är det positivt om nya ekar planteras i lägen där de inte stör de befintliga ekarna. När en ek dör eller är på väg att dö är det mycket positivt om inte bara en men flera nya ekar planteras.

Parkområdet används i liten grad av allmänheten i dag och ses som en naturlig del av det nya bostadsområdet bakom Stallet. För att fastighetsägaren enklare ska kunna integrera parkområdet med kvartersmarken föreslås enskilt huvudmannaskap på parkområdet. Parkområdet ska behålla sin allmänna karaktär och tillgänglighet. Parken är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannen är skyldig att bibehålla en god standard på parkområdets skötsel.

En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för motion m.m. Vid uppförande av sådant komplement är det viktigt att ta hänsyn till de grova ekarna på platsen.

Parkområdets västra del används idag som infart till angränsande bostadsfastighet utanför planområdet. Fastigheten ifråga är en enskild bostadsfastighet. Syftet är att denna del av parkmarken ej ska nyttjas som infart för fordonstrafik för bostadsfastigheten, infart ska kunna lösas direkt från Grevgatan till bostadsfastigheten.

Gestaltning

Med hänvisning till Stallets centrala plats i ortens kulturhistoria och stadsbild har särskild hänsyn tagits för att säkerställa bevarande av dess kulturhistoriska värde. Under planprocessen har en byggnadsantikvarisk utredning (se bilaga 6) genomförts av Östergötlands Museum på uppdrag av Åtvidabergs kommun. Den byggnadsantikvariska utredningen formulerar förutsättningar och stöd för planarbetet och ger riktlinjer för möjlig utveckling inom planområdet.

Planförslaget tar huvudsakligen hänsyn till Stallets exteriör och intryck i stadsbilden men Stallets och hotelltillbyggnadens interiör har även visst kulturhistoriskt värde. När tillbyggnaden kom till på 60-talet inreddes även Stallet till hotell. Det finns därav en genomgående design i interiören i båda byggnader från denna era. Interiören består av smide och snickeri som anses ha visst kulturhistoriskt värde. Den interiör som pekas ut med bevarandevärde ska i absolut högsta möjliga mån bevaras i framförallt Stallet.

I den byggnadsantikvariska utredningen framgår följande rekommendationer för Stallets interiör:



"I interiören skall snickerier från 1960-talet, så som dörrar, foder, socklar och elementskydd bevaras. Placering kan vara annan än befintlig."

"I interiören skall trapporna från 1960-talet bevaras."

Dessa rekommendationer ska följas i möjligaste mån.

Gatunät och trafik

Förutsättningar

Planområdet avgränsas av Söderleden nordväst, Bruksgatan i nordöst, Östantorpsvägen i Sydöst och Grevgatan i sydväst. Bruksgatan trafikeras i genomsnitt av cirka 6000 fordon per dygn, varav hälften svänger av mot Söderleden. Ungefär $\frac{2}{3}$ av resterande trafik fortsätter på Bruksgatan och resterande $\frac{1}{3}$ svänger av på Östantorpsvägen. Trafikflödet inom tätorten har varit relativt konstant under det senaste decenniet och en kraftig trafikökning med anledning av planförslaget är inte heller att förvänta. Sedan 2019, då vårdcentralen flyttade till Adelswärdsgatan har trafikflödet stadigt minskat på Östantorpsvägen.

Planförslag

Det föreslås infartsförbud till kvartersmarken från Östantorpsvägen på grund av dagens höjdskillnader och trädallé som dominerar platsen. Infart till kvartersmarken med beteckning **B** ska ske från Grevgatan.

Inga nya vägar möjliggörs i planförslaget.

Gång och cykelvägar

Förutsättningar

Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar i, och i anslutning till, området.

Planförslag

Planen reglerar inga nya gång- och cykelvägar. Utrymme för utveckling av gång- och cykelnät lämnas i planen på kvartersmark i och med regelrad exploateringsgrad.

Bebyggelsen ska med fördel placeras så att gång- och cykelmöjligheterna integreras i det befintliga nätet. Det ska vara goda passager med fri sikt och markfrigång för gång- och cykeltrafikanter på kvartersmark. En sluten bebyggelsestruktur är inte att föredra då det kommer skapa volymer som kan upplevas som både visuella och fysiska barriärer. Därav ska även gång- och cykeltråk på kvartersmark integreras väl med det allmänna nätet kring planområdet.

Parkering

Förutsättningar

Parkering finns i dag nordväst om Stallet.



Planförslag

Befintlig parkering framför Stallet kan i första hand nyttjas till bostäder och verksamheter i Stallet och i andra hand för nya bostäder bakom Stallet. Kvartersmarken bakom Stallet kan sörja för ytterligare parkeringsbehov som uppstår när fler bostäder tillkommer.

Parkerings lokaliserings regleras främst genom bestämmelser om var de ej får förekomma. Prickmark vid Östantorpsvägen på användningsområdet betecknat **B** bör reserveras för parkering för rörelsehindrade.

Bestämmelse om att parkering ska finnas framför Stallet motiveras dels av att den sidan av Stallet har en tydlig offentlig karaktär vilket lämpar sig för besöksparkering i anslutning till centrumverksamheter. Bestämmelsen motiveras även av att det finns en parkering där idag, vilket förväntas motverka anläggande av fler i erforderlig grad.

Se ovan för närmare beskrivning av planförslagens olika användningsområden.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Resecentrum med tåg- och bussförbindelser ligger cirka en kilometer från planområdet. Expressbuss 30 som trafikerar sträckan Åtvidaberg-Linköping stannar även på Söderleden, 200 meter från planområdet. Hållplatser för lokalbussen finns på Östantorpsvägen och Söderleden.

Planförslag

Nya bostäder och centrumverksamheter förväntas ha begränsad påverkan till antalet resande i kollektivtrafiken.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Parkområdet skapar i dag möjlighet för fri lek och rekreation.

Planförslag

En större del av parkområdet bevaras för fortsatt möjlighet till lek och rekreation för allmänheten och boende. Kvartersmarken bakom Stallet medger ca 4500 m² för lek och rekreation för de boende i tillägg till parken. Planen medger mindre ingrepp för lek och rekreation i parkområdet men kräver särskild hänsyn till parkområdets naturvärden. Parkområdet integreras med fördel med övriga rekreationsytor på angränsande kvartersmark. Det innebär att den övergripande bebyggelsestrukturen tillåter fysiska samband de olika rekreationsytorna emellan.

Mark och natur

Förutsättningar

I parken bakom simhallen längs med Grevgatan växer allmänt mycket grova och vidkroniga ekar och utgör en av eklandskapetets kärnvärden (klass 1). I anslutning till dungen lever den rödlistade läderbaggen. Därtill har brun nållav, kärnticka, oxtungsvamp, korallticka påträffats.



Parken bakom Stallet ingår i ett naturvårdsobjekt (Å 126 Åtvidabergs tätort ekpark) som sträcker sig över Grevgatan till vardera sida om Ekängsvägen. Naturvårdsobjektets delar söder om Grevgatan ingår i EU:s ekologiska nätverk Natura 2000 och förtecknas som särskilt bevarandeområde.

Ekbeståndet är en del av riksintresset för naturmiljövård (Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg NRO05046).

Innan ingrepp får göras på ekarna i planområdet ska samråd hållas med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken.

Längst med Östantorpsvägen finns en befintlig trädallé vilken är utpekad i Naturvårdsprogrammet. Det krävs biotopsskyddsdispens för att få ta ner döda alléträd och alléträd som innebär säkerhetsrisker.

Riksintresset för naturmiljövården avser eklandskapet som sträcker sig från Linköping ner mot Åtvidaberg. Inom planområdet finns naturmiljöer som ger uttryck för riksintresset, däribland trädbeståndet i anslutning till sporthallen som utgörs av ekar i olika åldrar. Söder om Grevgatan ligger ett Natura 2000-område som är utpekad för de fridlysta arterna ekoxe och läderbagge. De är beroende av lövmiljöer och läderbaggen är knuten till de äldre ihåliga lövträd med mulm. Träden inom planområdet kan vara en viktig länk för att inte fragmentera området för arterna. De kan också fungera som efterträdare och bli viktiga livsmiljöer längre fram i tiden.

Planförslag

Planförslaget innebär att naturområdet påverkas av bebyggelse men bebyggelsen regleras för att inte påverka enskilda objekt eller ekologiska värden inom naturområdet. Planförslaget reglerar kvartersmarken med ett säkerhetsavstånd på 20 meter till närliggande ekar. Säkerhetsavståndet anges av Länsstyrelsen Östergötland med hänsyn till bebyggelse på 3-4 våningar och säkerställer att trädbeståndet får tillräckligt med solljus (Länsstyrelsen Östergötland – Eklandskapet i den fysiska planeringen). Antalet ekar som ska finnas inom användningsområdet betecknat **PARK** regleras i planförslaget för att säkerställa ett långsiktigt bestånd. Planförslaget reglerar beskärning och fällning av ekar med fördel för områdets biologiska mångfald. Ekar får endast fällas om de innebär en säkerhetsrisk och om det sker ska det fällda trädet bevaras inom användningsområdet. Även död ek får endast fällas om det innebär en säkerhetsrisk.

För att bevara de höga naturvärdena ska de gamla grova träden fredas och hållas fria från sly och konkurrerande träd. Grov död ved bör så långt som möjligt bevaras på plats. Yngre ekar av olika ålder och storlek bör gynnas som framtida arvtagare till de redan nu grova exemplaren. Blommande buskar och hassel kan sparas liksom andra lövträd som inte påverkar ekarnas kronor.

Med beaktande av områdets naturmiljöer har planförslaget kompletterats med en naturvärdesinventering (se bilaga 5).

Kulturmiljö och fornlämningar

Förutsättningar

Eftersom området är bebyggt sedan länge bedöms inte en arkeologisk utredning vara nödvändig.



Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Om fornlämningar påträffas inom planområdet måste arbetet omedelbart stoppas och en anmälan måste göras till Länsstyrelsen.

Östergötlands länsmuseum har gjort en samlad inventering av bebyggelsen i Åtvidabergs tätort (år 1990) och här utpekas Stallet som värdefull byggnad. Byggnaden är en del av riksintresset för kulturmiljövården [E 72]. Östergötlands länsmuseum genomförde 2019 en byggnadsantikvarisk utredning för Stallet och hotelltillbyggnaden.

Stallet har mycket stora arkitekturhistoriska värden. De symmetriskt placerade och rundbågiga fönstren, putsade fasader med rusticering, gavelfronton och relativt flacka takfall är typiskt för nyklassicismens arkitektur. Interiören av Stallet ger uttryck för 1960-talets industrisamhälle och ger byggnaden stora samhällshistoriska, företagshistoriska samt designhistoriska värden.

Stallet och de siktlinjer som möter byggnaden norrifrån utgör även en viktig del av stadsbilden.

Planförslag

Stallet har ett högt kulturhistoriskt värde och är en del av motiveringen till riksintresset för kulturmiljövården [E72], vilket motiverar följande skyddande bestämmelser som planen innebär för byggnaden:

r₁ – Byggnaden får inte rivas.

q₁ – Fasadens indelning med fönster och dörrar och betonat mittparti skall bevaras. Gäller ej fasad mot Östantorpsvägen. Det norra takfallet skall bevaras utan installationer såsom takkupor och ventilationshuvor.

k₁ – Fasad skall vara putsad. Byggnadens ursprungliga karaktär och arkitektur skall beaktas och en certifierad sakkunnig ska medverka vid ändring av byggnad.

Utöver ovanstående bestämmelser för byggnadens utformning, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser regleras övrig tillåten bebyggelse med samma syfte att värna om Stallets kulturhistoriska värde. Övrig bebyggelse som planen möjliggör regleras med maximal nockhöjd och totalhöjd för att Stallet ska behålla sitt intryck som fristående i stadsbilden.

Geoteknik

Förutsättningar

Genom tätorten löper två tydliga stråk av granit och ryolit. På de låglänta delarna mellan Stallet och Ålundaplan löper ett stråk av glacial lera. Längs med Östantorpsvägen och Galgbacken löper en ås av isälvsediment.

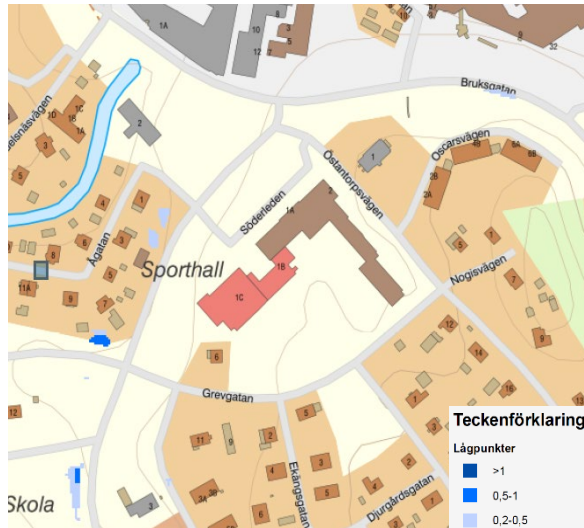
Planförslag

Planområdet är bebyggt sedan länge och någon risk för skred bedöms inte föreligga.

Dagvattenhantering

Förutsättningar

Fastigheterna är anslutna till det allmänna dagvattennätet och har god tillgång till genomsläpplig yta. Inom området finns inga sedan tidigare kända risker kopplade till översvämning.



Lågpunktskartering i tre djupnivåer, visar vilka områden som vid ett kraftigt regn kan bli vattenfyllda. Karteringen är indelad i tre klasser:

Klass 1 = djup över 1 m

Klass 2 = djup 0,5-1 m

Klass 3 = djup 0,2-0,5 m

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 ett lågpunkt på mer än 0,2 meter.

Planförslag

Kvartersmarkens exploateringsgrad lämnar stora utrymmen för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska i första hand hanteras lokalt genom naturlig infiltration, fördröjning och rening men kan även anslutas till det kommunala nätet. Genomförandet av detaljplanen 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 myndigheters krav samt på riktlinjer och Svenskt Vattens publikationer. Inom planområdet bör man sträva efter att grönområden och gröna stråk tillämpas för öppen ledning och infiltration av dagvatten. Där dagvatten ej kan infiltreras kan öppen dagvattenavledning och fördröjning genomföras.

Dagvattenhanteringen i området har goda förutsättningar att ordnas så att lokalt omhändertagande (LOD) tillämpas i hela planområdet genom ledning av dagvattnet till planteringsytor, gräsytor och parkmark vilket därmed skapar en naturlig infiltration, fördröjning och rening av dagvattenflödet innan recipient. Takytor kan nyttjas genom anläggande av vegetationstäckta takytor. Stuprörsutkastare kan leda takvatten via rännalsplattor ut i planteringsbäddar och gräsytor. Genomsläppliga beläggningar för körytor och parkeringsytor är att föredra och bidrar också till ökad infiltration. Lokalt omhändertagande har miljö fördelar då det renar regnvatten från takytor och hårdgjorda marktytor som annars leds orenat vidare till recipienten. Vid höga flöden vid exempelvis intensiva regn bör dagvatten kunna fördröjas och magasineras då marken vid sådana tillfällen blir mättad vilket förhindrar infiltration.

Planförslaget reglerar graden av genomsläppligt material för att möjliggöra för lokal fördröjning, rening och infiltration av dagvatten. Detta regleras med bestämmelser för markens anordnande och vegetation, betecknat **n₂** samt **n₄** i plankartan.



Vid nybyggnation är exploatören skyldig att ta hänsyn till befintligt ledningsnät och vidta de åtgärder som krävs för att bibehålla dess funktionalitet, vilket inkluderar att ledningsnätet är åtkomligt för reparation. Vid omlokalisering av ledning läggs de med fördel under gång- och cykelväg eller gata.

Ny bebyggelse kan anslutas till det allmänna dagvattennätet.

Ren- och spillvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för det allmänna VA-nätet. Det befintliga ledningsnätet för färskvatten, spill- och dagvatten är lokaliserat inom planområdet.

Planförslag

Befintligt ledningsnät bedöms kunna klara det flöde föreslagen bebyggelse innebär. Vid nybyggnation kan fler anslutningspunkter och nya ledningsstråk komma att bli aktuellt.

I plankartan reserveras mark för underjordiska ledningar, betecknat med **u**. Inom markreservatet ligger bl.a. ledningar för dagvattenhantering. Planförslaget medger byggrätt på två platser var det idag ligger ledningar för spill- och dagvatten.

Vid nybyggnation är exploatören skyldig att ta hänsyn till befintligt ledningsnät och vidta de åtgärder som krävs för att bibehålla dess funktionalitet, vilket inkluderar att ledningsnätet är åtkomligt för reparation. Vid omlokalisering av ledning läggs de med fördel under gång- och cykelväg eller gata.

Värme

Förutsättningar

Fjärrvärmeledning finns inom planområdet. Kommande bebyggelse har möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Planförslag

Ledningar förekommer under medgiven byggrätt inom planområdet. Flytt av berörda anläggningar bekostas av den som begär det om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Vid nybyggnation är exploatören skyldig att ta hänsyn till befintligt ledningsnät och vidta de åtgärder som krävs för att bibehålla dess funktionalitet, vilket inkluderar att ledningsnätet är åtkomligt för reparation. Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell omläggning av fjärrvärmeledningar. Vid omlokalisering av ledning läggs de med fördel under gång- och cykelväg eller gata.

Ledningsrätten med aktbeteckning 0561-01/16.1 innehåller en bestämmelse om att belastande fastigheter inte utan ledningsägarens tillstånd, inom upplåtet område får uppföra byggnad eller anläggning som kan medföra skada på ledningarna eller medföra att ledningarna görs oåtkomliga. Vid uppförande av byggnad eller anläggning bör ledningsrätten omprövas eller tas bort.



El och tele

Förutsättningar

Området är anslutet till el-, tele- och bredbandsnätet.

Planförslag

Optiska ledningar går genom planområdet.

Stallet har separat anslutning till el- och optonet.

Servisledningar förekommer under medgiven byggrätt inom planområdet.

Vid nybyggnation är exploatören skyldig att ta hänsyn till befintligt ledningsnät och vidta de åtgärder som krävs för att bibehålla dess funktionalitet, vilket inkluderar att ledningsnätet är åtkomligt för reparation. Vid omlokalisering av ledning läggs de med fördel under gång- och cykelväg eller gata.

Avfall och återvinning

Närmaste återvinningsstation ligger på Söderleden. Avfallshantering löses inom kvartersmark i bygglovsskedet i enlighet med kommunens ”Avfallsplan för perioden 2018-2021” (2018).

4. KONSEKVENSBESKRIVNING

Hållbar utveckling

När vi talar om hållbar utveckling så delas den ofta upp i tre olika aspekter; social, ekonomisk, och ekologisk hållbar utveckling. Planens genomförande gynnar främst den sociala aspekten då det är ett viktigt kulturmiljöområde som ges möjligheten att utvecklas i samspel med bostäder. Även den ekologiska aspekten gynnas då viktiga naturområden bevaras och skyddas. Även den ekonomiska aspekten gynnas genom att möjligheter ges för nya verksamheter att etablera sig inom planområdet.

FN:s alla medlemsländer har tillsammans kommit överens om Agenda 2030 som bl.a. består av 17 globala mål för hållbar utveckling.





Mål 11: Hållbara städer och samhällen berörs på flera sätt. Målet handlar bland annat om att stärka insatser för att skydda världens natur- och kulturarv, vilket är ett av syftena med planen. Målet handlar även om att tillhandahålla och säkra tillgången till grönområden och offentliga platser vilket även detta är något planen gör.

Planen bidrar även till Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald då planen möjliggör för värdefulla naturområden att frodas.

Miljömålen

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, tjugofyra etappmål och sexton miljö kvalitetsmål. Planen bidrar främst till miljömålet *God bebyggd miljö* men också till miljömålet *Giffri miljö* då planen kräver sanering vid nybyggnation.

Riksdagens definition av målet *God bebyggd miljö*:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom, och i direkt anslutning till, planområdet finns områden som berör barn- och unga, såsom parkområdet och idrottshallen. Det är viktigt att det går att tas sig till dessa områden på ett tryggt säkert sätt till fots eller med cykel.

Utbyggnaden av gång- och cykelvägar i anslutning till området är god, dock är det viktigt att utforma bebyggelsen inom planområdet på ett säkert sätt som inte riskerar att skapa otrygghet för såväl barn och unga, som för vuxna. Det betyder att bebyggelsestrukturen ska skapa goda förutsättningar för rörelsemönster, överblickbarhet och framkomlighet.

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Inom Åtvidabergs tätort finns riksintressen för natur- och kulturmiljövården samt totalförsvaret som alla berör delar av planområdet. Detaljplanens föreslagna åtgärder får inte åstadkomma påtaglig skada på ett riksintresse.

Eklandskapet (NRO05046)

Riksintresset för naturmiljövården avser eklandskapet som sträcker sig från Linköping och ner mot Åtvidaberg. Inom planområdet finns naturmiljöer som ger uttryck för riksintresset, däribland trädbeståndet i anslutning till sporthallen som utgörs av ekar i olika åldrar. Riksintresset utgörs av många värdekärnor varav en ligger inom planområdet och utgörs delvis av parkområdet. Varje värdekärna har sina unika förutsättningar men det är viktigt att framhålla helhetsvärdet av riksintresset.



Planområdet angränsar till ett område som ingår i EU:s ekologiska nätverk Natura 2000 och förtecknas som särskilt bevarandeområde.

Riksintresset för naturmiljövården påverkas av planförslaget då planen medger bebyggelse i anslutning till skyddsvärda objekt som ingår i riksintresset. Planen reglerar den byggda miljön på ett sätt som tar hänsyn till riksintresset med syfte att bevara dess värdekärnor. Planförslaget antas inte göra påtaglig skada på riksintresset för naturmiljövården.

Åtvidaberg – Adelsnäs [E72]

Åtvidabergs bruksmiljö är riksintresse för kulturmiljövården på grund av dess industrihistoriska värde, framvuxen ur en medeltida gruvhantering. Inom planområdet finns bebyggelse som ger uttryck för riksintresset, däribland Stallet.

Riksintresset för kulturmiljövården påverkas av planförslaget då planen medger bebyggelse i anslutning till skyddsvärda objekt som ingår i riksintresset. Planen reglerar den byggda miljön på ett sätt som tar hänsyn till riksintresset med syfte att bevara dess intryck i stadsbilden. Planförslaget antas inte göra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom stoppområdet för höga flygobjekt (Malmens flottflygplats) vilket är utpekade 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 planförslaget.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

I miljöbalken finns ett antal miljökvalitetsnormer som anger lägsta godtagbara miljöbalken för buller, utomhusluft och vattenkvalitet. Enligt miljöbalken ska miljökvalitetsnormer beaktas vid planering och planläggning.

Nordost om planområdet finns vattenförekomst Håcklasjön med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Utpekade påverkanskällor som bedöms ha betydande påverkan på Håcklasjöns status är bl.a. Åtvidabergs industriområde, C-fabrik, som ligger direkt norr om planområdet. Genom Åtvidabergs industriområde, C-fabrik, rinner Storån som förhåller sig drygt 100 m norr om planområdet. Föreslagen ny markanvändning bedöms inte påverka Håckasjöns ekologiska eller kemiska status.

Del av planområdet berör också en grundvattenförekomst (SE45262-151223) som omfattas av miljöbalkens miljöbalken för grundvatten. Grundvattenförekomsten har god kemisk status och är del av huvudavrinningsområde Motala ström och Storån. Föreslagen ny markanvändning bedöms inte påverka berörd grundvattenförekomst (SE45262-151223) status negativt.



Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka MKN för vatten- eller luftkvaliteten. Avloppsvatten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten ska i första hand hanteras lokalt genom naturlig infiltrering, fördröjning och rening men kan även anslutas till det kommunala nätet. Föreslagen användning bedöms ha måttlig påverkan på områdets luftkvalitet.

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

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom planområdet finns kända föroreningar och kommunens uppgift är att säkerställa att markens beskaffenhet inte utgör något hinder mot föreslagen markanvändning. Nedan följer en sammanfattning över de miljöutredningar som genomförts.

Mifo-inventering av fastighet Stallet 3 & 4 (Länsstyrelsen i Östergötland, 2002)

Ett långsiktigt nationellt arbete pågår med att identifiera och inventera alla förorenade områden i landet (Mifo-inventering). Nuvarande Mifo-klassificering för Stallet är riskklass 2 (stor risk) på grund av tidigare stolpupplag och dumpning av oljefat i dammen.

Miljöteknisk markundersökning av området runt Hotell Stallet (2002)

I samband med att nu gällande detaljplan togs fram genomfördes en miljöteknisk markundersökning för Stallet. Undersökningen genomfördes av Envipro Miljöteknik AB (2002). Prover togs på området framför Stallet som tidigare använts som dumpningsplats för oljefat samt på det område som tidigare använts som upplag för impregnerade stolpar. Sammanlagt togs 14 jordprover och 2 grundvattenprov.

Baserat på de analyser och provtagningar som genomfördes gjordes bedömningen att risken för exponering och ytterligare spridning av föroreningarna i den igenfyllda dammen och vid stolpupplaget var liten. Halterna av PAH och alifater var bitvis höga men ur en humantoxikologisk synvinkel bedömdes risken som liten. Bedömningen var att inga direkta åtgärder eller undersökningar krävdes för något av delområdena. Någon sanering bedömdes inte heller vara nödvändig med anledning av oljeföroreningen. Trots höga PAH-halterna i både asfalt och fyllnadsmassor vid det f.d. stolpupplaget bedömdes inte heller här behovet av åtgärder som akut. Vid eventuella byggnationer och asfaltering i närområdet behöver därför de förorenade fyllnadsmassorna tas bort och ersättas med rensa massor som klarar kraven för KM, känslig markanvändning. Schaktningen ska föregås av en saneringsanmälan till Bygg- och miljönämnden och massorna ska tas omhand som MKM-massor.

Kompletterande markmiljöundersökning för Stallet och Galgbacken (2016)

I samband med framtagandet av ett tidigare planförslag i området gjordes ytterligare miljöundersökningar för att kartlägga utbredningen av tidigare påträffad förorening vid den f.d. dammen framför Stallet, samt att avgränsa utbredning av det f.d. stolpupplaget på baksidan Stallet. Vidare undersöktes förekomsten av eventuella rester från tidigare använda släckningsmedel på den f.d. brandstationen. Sammanlagt togs 20 jordprover och 2 grundvattenprov.

Undersökningen visar att det generellt sett är låga halter av föroreningar i det provtagna området men att marken ställvis påvisar en förhöjd halt av arsenik (främst på baksidan av



Stallet). Vid nybyggnation inom fastigheterna Stallet 3 och 6 behöver därför de förorenade fyllnadsmassorna tas bort och ersättas med rensa massor som klarar kraven för KM, känslig markanvändning. Bortschaktning av översta jordlagret beror också på höga halter av PAH:er från förorenade fyllnadsmassor. Schaktningen ska föregås av en saneringsanmälan till Bygg- och miljönämnden och massorna ska tas omhand som MKM-massor. PAH-halten i asfalten på Stallet 3, längs hotelltillbyggnaden, är mycket hög och asfalten måste avlägsnas innan nybyggnation. Asfalten ska tas omhand som farligt avfall.

Vid borttagande av föroreningarna behöver vidare bottenschaktet kontrolleras. Beroende på det djupt som grävs vid en nybyggnation kan det även vara lämpligt att ta bort den blyförorening som finns inom området. Dessutom kan de oljeföroreningar som finns inom området behöva saneras i samband med nybyggnation.

Samtliga markmiljötekniska undersökningar biläggs planen. Se bilaga 3 och 4.

Radon

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

Buller

En trafikbullerutredning för området har utförts av Tyréns AB i början av 2020. Området är beläget i centrala Åtvidaberg och avgränsas av Söderleden i nordväst, Östantorpsvägen i nordöst och Grevgatan i söder. Utredningen förhåller sig till riktlinjer för centrumverksamhet och bostäder samt för olika utformning av bebyggelsen. Utsatta områden visar sig framförallt vara mot Östantorpsvägen och Söderleden.

För alla byggnader är beräknad ekvivalent ljudnivå mindre än 60 dBA, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas.

Området är till viss del bullerutsatt framförallt mot Östantorpsvägen och Söderleden. Gällande uteplatser behöver placeringen ske på ett omsorgsfullt sätt alternativt behöver bullerskyddande åtgärder vidtas om riktvärdena riskerar att överskridas. Eventuella uteplatser placeras lämpligen i skyddat läge in mot gård, där det är lägre ljudnivåer. Uteplatser som placeras där beräknade ljudnivåer är över riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå måste förses med bullerskydd. Alternativt kan en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena anordnas inne på gården.

Hela rapporten avseende buller finns som bilaga 2.

Räddningstjänsten

Utrymning i händelse av brand beaktas i bygglovsskedet, i enlighet med BBR.

Räddningstjänsten Östra Götaland har tillräcklig förmåga och insatstid till objektet för att kunna nyttjas som alternativ utrymningsväg via fönster och utskjutsstege för flerbostadshus i tre och fyra plan. Lägre flerbostadshus och övriga verksamheter ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, vilket regleras i BBR.

I närområdet är tillgång på brandposter begränsad. Avståndet mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter så att avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckfordon blir maximalt 75 meter.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark betecknad **PARK** är enskilt. Ett enskilt huvudmannaskap motiveras av rådande ägoförhållande samt av att genom planförslaget reglerade markanvändning, integrera parken med den privata gårdsstrukturen på kvartersmarken.

Allmänheten ska fortfarande ha möjlighet att använda parkområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark betecknad **GATA**.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utveckling av kvartersmarken i enlighet med plankartans bestämmelser och planbeskrivningens riktlinjer.

Allmän platsmark

Kommunen ansvarar för underhåll av allmän platsmark betecknad **GATA**. Fastighetsägaren ansvarar för underhåll av allmän platsmark betecknad **PARK**.

Planavtal

Plankostnadsavtal är upprättat mellan Åtvidabergs kommun och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

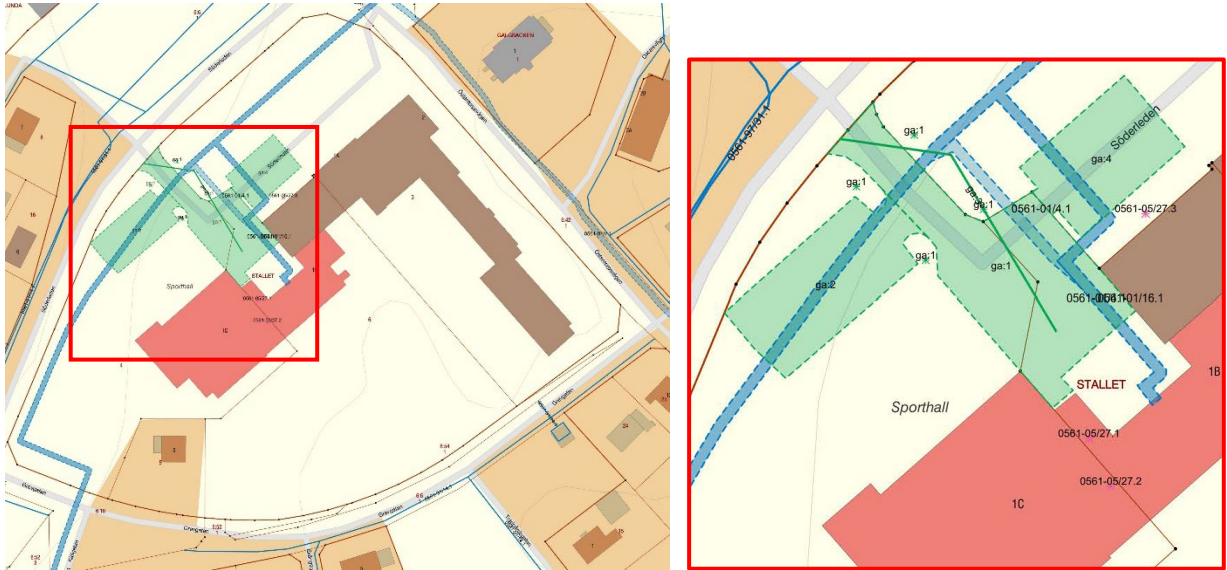
Planområdet omfattar främst två privatägda fastigheter, Stallet 3 och Stallet 6. Två kommunala fastigheter, Åtvidaberg 6:6 & 6:42, omfattas även i begränsad grad inom planområdet.

För att underlätta planens genomförande kan fastigheterna Stallet 3 och Stallet 6 slås samman till en fastighet genom en förrättning hos lantmäteriet.

Servitut och rättigheter

Det går ledningar över medgiven byggrätt inom planområdet för vilka ett servitutsavtal bör upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Befintliga servitut och rättigheter



Fastighet Stallet 3

- 0561-01/16.1 Ledningsrätt – Fjärrvärme (Tjänande).
- 0561-01/4.1 Ledningsrätt – Tele (Tjänande).
- 0561-05/27.3 Officialservitut – Underhåll och bibehållande av tak och fasad. (Tjänande).
- 0561-05/27.4 Officialservitut – Rätt till utrymme (Tjänande).

Fastighet Stallet 6

- 0561-01/16.1 Ledningsrätt – Fjärrvärme (Tjänande)
- 0561-01/4.1 Ledningsrätt – Tele (Tjänande).
- 0561-05/27.1 Officialservitut – Underhåll och bibehållande av tak och fasad. (Tjänande).
- 0561-05/27.2 Officialservitut – Behålla, underhålla och förnya del av skorsten som går in på angränsande fastighet (Härskande).
- 0561-05/27.3 Officialservitut – Underhåll och bibehållande av tak och fasad. (Härskande).

Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny förrättning hos lantmäterimyndigheten. Officialservitut beslutas av lantmäteriet. Avtalservitut kan upprättas skriftligt och skrivas in hos lantmäterimyndigheten.



Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar

Befintliga anläggningar

- **Stallet GA:1:** Kommunikationsytor med tillhörande vägbelysning.
(Deltagande fastigheter Stallet 3, Stallet 4 och Stallet 6).
- **Stallet GA:2:** Parkeringsplatser.
(Deltagande fastigheter Stallet 4 och Stallet 6).
- **Stallet GA:3:** Avloppsledningar för spill-och dagvatten samt vattenledning.
(Deltagande fastigheter Stallet 4 och Stallet 6).
- **Stallet GA:4:** Parkeringsplatser.
(Deltagande fastigheter Stallet 3 och Stallet 6).

Gemensamhetsanläggningen Stallet GA:1 är belägen på kvartermark för centrumändamål. Gemensamhetsanläggningen har ändamålet kommunikationsytor med tillhörande vägbelysning, kommunikationsytan ska vara asfalterad. Vid en eventuell framtida utbyggnad av befintlig bebyggelse inom berört område krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i anläggningen om det uppkommer en skada.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Beroende på hur exploatering inom planområdet sker så kan fastighetsreglering krävas. Fastighetsreglering och andra typer av fastighetsrättsliga åtgärder initieras och bekostas av den som har behov av åtgärden.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Planen upprättas på beställning av fastighetsägaren. Fastighetsägaren debiteras genom plankostnadsavtal enligt gällande plan- och bygglovstaxa.

Elledningen som betjänar fastigheten Stallet 6 flyttas på exploatörens bekostnad då rättigheten till ledningen är säkerställd i de allmänna villkoren som gäller mellan Fastighetsägaren och Eon.

En eventuell flytt av elledningen som betjänar Stallet 4 bekostas av Eon då säkerställd rättighet för ledningen saknas över fastigheterna Stallet 3 och Stallet 6.

Fastighetsrättsliga åtgärder initieras och bekostas av den som har behov av åtgärden.

Intäkter

Planen skapar en utökad byggrätt vilket ger möjlighet till intäkter för exploatören genom försäljning/uthyrning av bostäder och verksamheter.

Detaljplanen bedöms inte medföra några intäkter för Åtvidabergs kommun vid dess genomförande.



Tekniska frågor och utredningar

Följande utredningar biläggs planen:

- Markmiljötekniska utredningar
- Byggnadsantikvarisk utredning
- Trafikbillerutredning
- Naturvärdesinventering

Administrativa frågor

Preliminär tidplan

Samråd: höst 2020
Granskning: vår 2021
Antagande: höst 2021

Handläggning

Planen tas fram med standardförfarande och avses hanteras för antagande av Kommunstyrelsen.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Medverkande i planarbetet

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygg- och miljökontoret
Enheten för strategisk utveckling