Samhällsplanering

2022-03-23
Diarienummer
2021/242

Detaljplan för del av Mårsäng 1:8, Grebo

Planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Åtvidabergs kommun
Besöksadress: Adelswärdsgatan 7 · Postadress: Box 206, 597 25 Åtvidaberg · Tel: 0120-830 00 · Fax: 0120-352 29 · E-post kommun@atvidaberg.se

PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer: 2021/242

Samrådstid: 3 veckor, efter att beslut om samråd är fastställt.
Granskningstid:

Process: Utökat förfarande

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, mars 2022
- Planbeskrivning, mars 2022
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, september 2021

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning*
- Naturvärdesinventering, september 2021

*publiceras inte på kommunens webbplats med hänsyn till GDPR. Handlingen kan begäras ut genom kontakt med kommunen via telefon 0120 - 830 00.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING 7
Bakgrund och syfte 7
Läge och areal 7
Markägoförhållanden 8
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 10
Planuppdrag 10
Val av planområde 10
Gällande detaljplaner 10
Översiktsplan 11
Riksintressen 11
Vattenskyddsområde 12
3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 14
Gatunät och trafik 14
Gång och cykelvägar 16
Parkering 17
Kollektivtrafik 17
Service 18
Aktiviteter och rekreation 18
Mark och natur 22
Kulturmiljö och fornlämningar 24
Allmänna platser 25
Kvartersmark 26
Färsk-, spill- och dagvattenledningar 30
Dagvattenhantering 30
Värme 30
El, tele och fiber 30
Avfall och återvinning 30
Geoteknik och markmiljö 31
4. KONSEKVENSBESKRIVNING 32
Hållbar utveckling 32
Miljömålen 33
Barnkonventionen 34
Jämlikhet 34

Riksintressepåverkan 34
Strandskydd 35
Miljökvalitetsnormer (MKN) 35
Biotopskydd 36
Natur, kultur- och friluftsliv 36
Hälsa och säkerhet 36
Undersökning av betydande miljöpåverkan 37
5. GENOMFÖRANDE 38
Organisatoriska frågor 38
Avtal 39
Fastighetsrättsliga frågor 39
Rättigheter 39
Ekonomiska frågor 40
Tekniska frågor och utredningar 40
Administrativa frågor 41
BILAGA 42
Undersökning av betydande miljöpåverkan 42

DETALJPLANEPROCESSEN

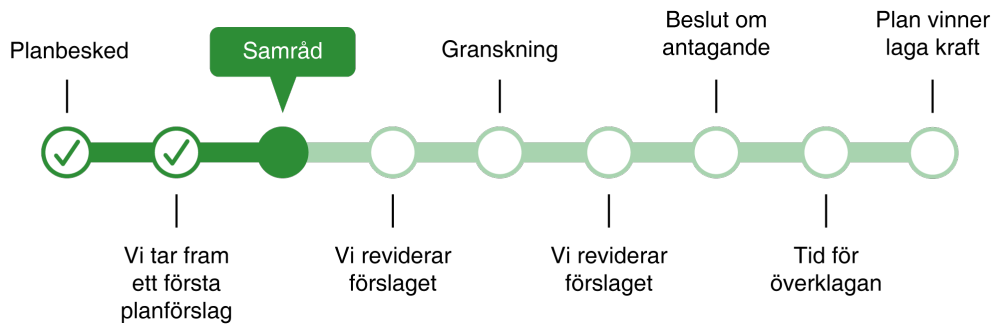
Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

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

I följande plan tillämpas reglerna för ett utökat förfarande enligt 5 kap 7 § PBL. Ett utökat förfarande består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Motiveringen till detta är att förslaget inte är förenligt med översiktsplanen.

Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Efter samrådsskedet, minst 3 veckor, bearbetas planförslaget genom att inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Därefter ställs förslaget återigen ut till granskning under minst 30 dagar. Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förlaget.

Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall missas rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som kommit in och tar ställning till dem i ett granskningsutlåtande. Om inga större förändringar genomförs antas planen i kommunfullmäktige. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridiskt bindande handling.



SAMMANFATTNING

Lågenergihus i Sverige AB (556781-7498) och kommunen träffade ett markanvisningsavtal, i enlighet med kommunstyrelsen beslut den 2 september 2020 (§149) avseende del av Mårsäng 1:8 vid tennisbanorna i Grebo för framtida bostadsbyggande. Markanvisningsavtalet överläts till en ny exploatör, Götakronan AB genom beslut i kommunstyrelsen (KS2019/682 4.3.1 §59).

Götakronan AB inkom den 12 februari 2021 med en ansökan om planbesked för uppförande av 10 bostäder, i form av kedjehus, inom del av den kommunägda fastigheten Mårsäng 1:8 som omfattas av ovan nämnda markanvisningsavtal. Området är lokaliserat i Grebo samhälle längs med Mårsängsvägen i anslutning till befintliga tennisbanor.

Enligt kommunens översiktsplan bör planering och byggande inom kommunen koncentreras till bland annat Grebo i form av förtätning/komplettering. En successiv ökning av bostäder i Grebo säkerställer en fortsatt allmän service såväl som kommersiell. I översiktsplanen pekas ett flertal områden ut för nya bostäder, dock inte det aktuella planområdet varför planförslaget anses strida mot översiktsplanen och detaljplanen därför tas fram med utökat förfarande.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning och i förlängning en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

1. INLEDNING

Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder på del av fastighet Mårsäng 1:8 i Grebo, Åtvidabergs kommun. Exploatören Götakronan AB har beviljats positivt planbesked för ansökan om att uppföra cirka 10 st kedjehus i två plan för området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms generera fler invånare till Grebo och öka attraktionskraften till kommunen.

Planområdet omfattar ett par byggnader tillhörande Grebo IK. Dessa föreslås rivas i samband med byggnation på platsen. Inom planområdet finns även en större dunge av triviallövträd samt lite mindre gräsklippta restytor. I dungen finns en del av en discgolfbana som förekommer i närområdet söder om planområdet som bedrivs av Grebo Discgolf. Direkt öster om planområdet finns även en tennisbana som sköts av Grebo Byalag.

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 6 650 m^2 och är beläget i Grebo, cirka 13 kilometer nordväst om Åtvidabergs tätort.

Översiktskarta, där aktuellt planområde är markerad med röd cirkel.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mårsäng 1:8 ägs av Åtvidabergs kommun.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

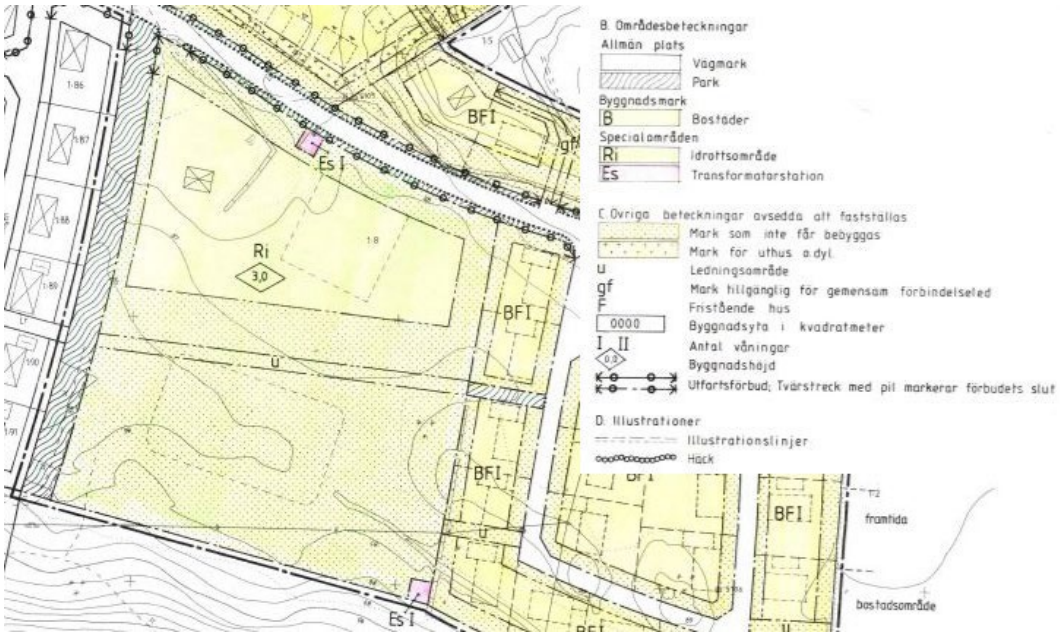
Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen (2021-04-29). Uppdraget består i att upprätta en ny detaljplan med huvudsakligt syfte att tillåta ny bostadsbebyggelse. Cirka tio bostäder i form av kedjehus i två våningar föreslås för området.

Val av planområde

Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse i väst, ett grönområde i söder, tennisbanor i öst och av Mårsängsvägen i norr. Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig boendestruktur. Ändamålet bedöms som god markanvändning då befintlig digital, teknisk och transportinfrastruktur kan nyttjas.

Gällande detaljplaner

För området gäller *Byggnadsplan för Mårsängsområdet, Södra* antagen av kommunfullmäktige 1987. Området är planlagt för idrottsändamål med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter och därmed samhörigt ändamål. Runt omkring planområdet finns mark planlagd för fristående bostadsbebyggelse.



Utdrag från gällande plankarta över området.

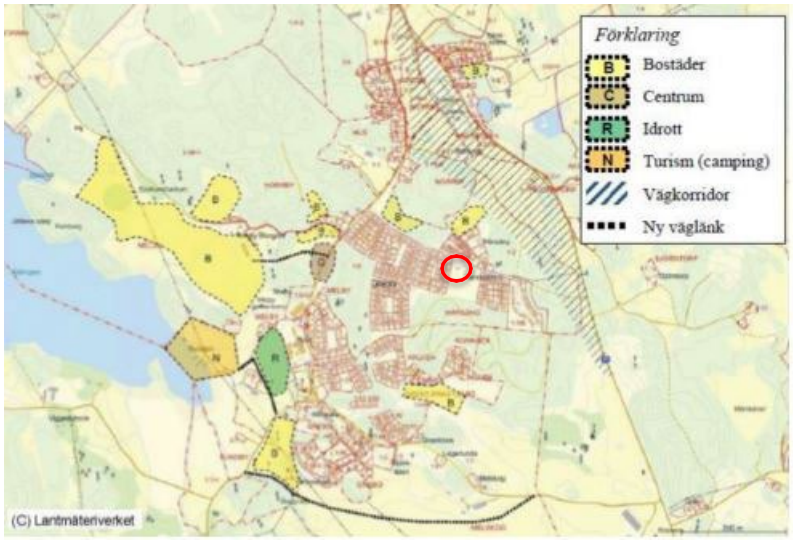
Översiktsplan

Kommunens samlade strategiska ställningstaganden för mark- och vattenanvändning beskrivs i den kommunövergripande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2018-03-28 och vann laga kraft 2020-03-11.

Översiktsplanen anger att Grebo med sitt strategiska läge till Linköping och Norrköping ska utvecklas vidare med attraktiva boendemiljöer. Den mindre ortens närhet med gemenskap, möjlighet till markboende och tillgång till natur och sjön Ärlången med båthamn, service etcetera är några av Grebos fördelar. En successiv ökning av bostäder i Grebo säkerställer en fortsatt allmän service såväl som kommersiell.

I översiktsplanens riktlinjer för bostadsbyggande beskrivs att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras i anslutning till befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafikstråk. Vidare anges att säkra gång- och cykelförbindelser ska säkerställas

Aktuellt planområde pekas inte ut i översiktsplanen som ett utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Utöver de bebyggelseområden som pekas ut i Grebo, anges dock att mindre förtätningar kan vara möjlig.



Utdrag från översiktsplanen över Grebo samhälle.
Planområdet markerat med röd cirkel.

Riksintressen

Eklandskapet (MB 3 kap 6 §)

Planområdet ingår i riksintresse för naturvård, Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg. Grebo utgör en viktig korridor med värdekärnor för eklandskapet och förbinder Åtvidabergs och Linköpings ekdominerade odlingslandskap. Mycket få områden kan uppvisa ett sådant mångfacetterat växt- och djurliv. Eklandskapet är en utomordentligt värdefull och skyddsvärd naturmiljö.

Grebo ligger centralt i den största värdetrakten för ek i Östergötland. Trakten kring Grebo har därför både en funktion som en värdekärna, med stora förekomster av gamla ekar, och en funktion som länk till andra större koncentrationer av ekbestånd inom samma värdetrakt. Delar av planområdet ingår i värdenätverk för ädellövträd.

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

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

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

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

Vattenskyddsområde

För att skydda vattenresurser som används eller kan användas för dricksvatten kan Länsstyrelsen eller kommunen med stöd av miljöbalken besluta om vattenskyddsområden med särskilda föreskrifter. Vattenskyddsområden kan inrättas för grund- eller ytvattenförekomster som används som vattentäkt antingen idag, eller som antas komma att användas i framtiden. Det aktuella planområdet omfattas av vattenskyddsområde för vattentäkten till Råberga vattenverk i Linköping. Vattenskyddsområdet är indelat i en primär, en sekundär och en tertiär skyddszon. Dessa zoner har olika föreskrifter med syftet att förhindra att föroreningar sprids till grund- eller ytvattnet. Hela planområdet omfattas av den tertiära zonen, vilken utgör avrinningsområde till den sekundära skyddszonen.

För vattenskyddsområdet finns olika skyddsföreskrifter. För den tertiära zonen gäller framför allt, inom ramarna för detta projekt, att:

- Anläggningar för spillvatten, som inte är försedda med larm för bräddning där larmet är vidarekopplat till bemannad larmcentral eller jourhavande driftpersonal, är förbjudna.

- Utsläpp av dagvatten från nya och ombyggda hårdgjorda ytor där mer än ringa risk för vattenförorening föreligger, till exempel större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske till ytvatten utan föregående rening.

Råberga vattenskyddsområde, skrafferat område, omfattar stora delar av Grebo. Planområdet markerat med röd cirkel. Källa: Länsstyrelsen Östergötland.

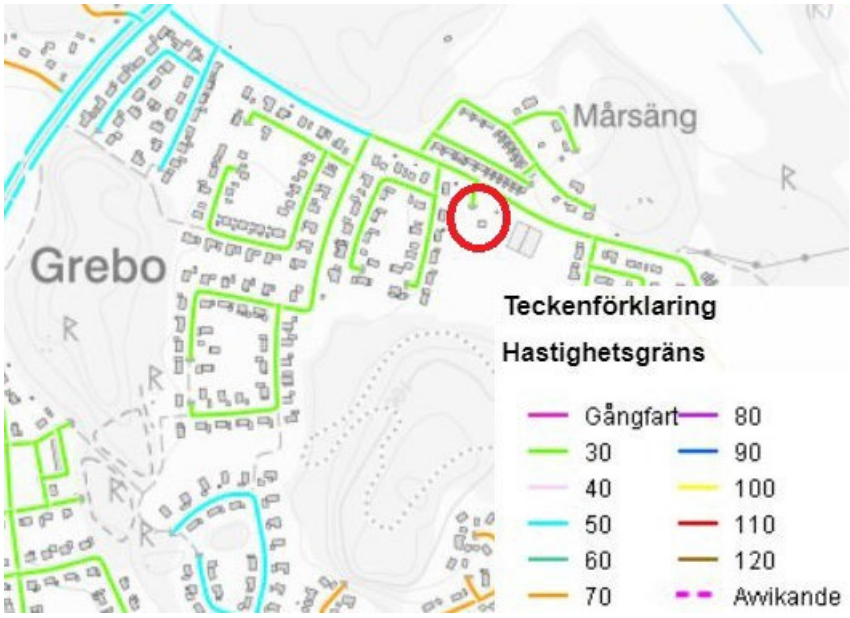
3. PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gatunät och trafik

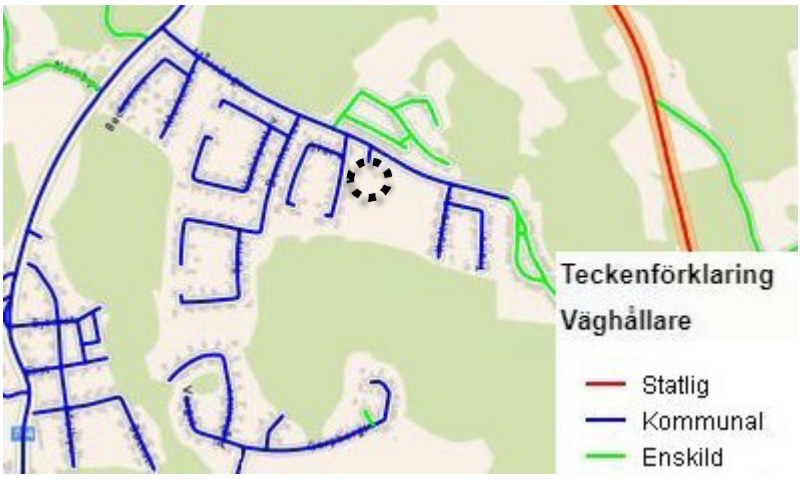
Förutsättningar

Grebo nås i dag främst via riksväg 35 öster om orten. Det är planerat en ombyggnation som ska öka hastigheten och göra trafiksäkerheten bättre på riksvägen. Det ska i tillägg göras en planfri korsning mot Grebo samhälle och ny pendlarparkering samt en omstigningsplats avsedd för kollektivtrafik. Vidare går trafiken in i Grebo på väg 704, där kommunen är ansvarig väghållare.

Planområdet nås i dag via Mårsängsvägen. Gatan har en hastighetsgräns på 50 km/h som strax innan planområdet övergår till 30 km/h i östlig riktning. Angöring sker i planområdets norra del (via Mårsängsvägen). Åtvidabergs kommun är väghållare för samtliga gator omkring planområdet.



Mårsängsvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h förbi planområdet, markerat med röd cirkel. Källa: Trafikverket NVDB (2022).



Väghållare för vägar och gator i området. Planområdet markerad med streckad cirkel. Källa: Trafikverket NVDB (2022).

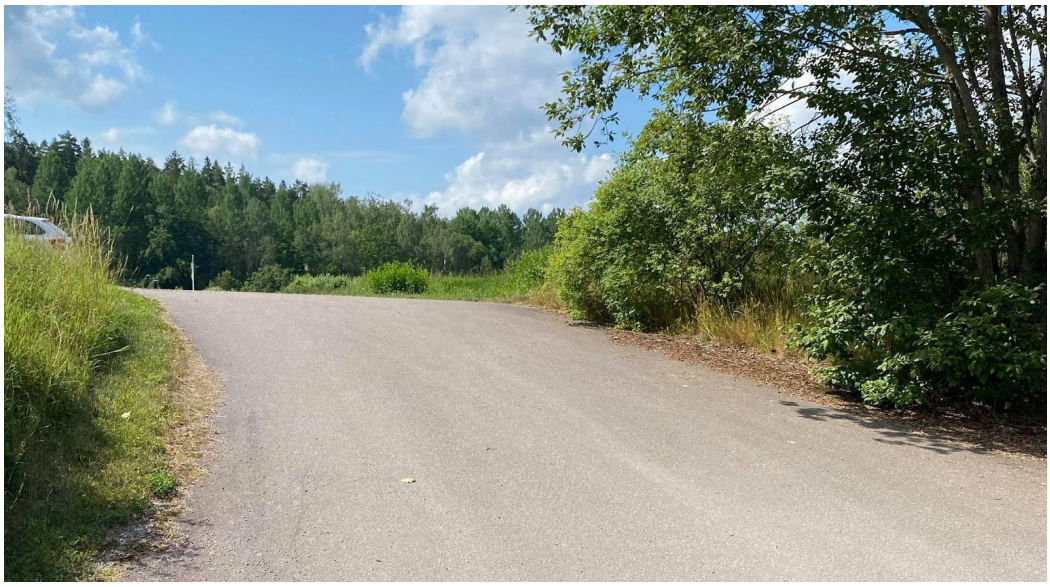
Planförslag

Planområdet ansluts från Mårsängsvägen i norr. Anslutningen föreslås i planförslaget flyttas cirka 14 meter österut. Detta för att skapa utrymme för bostadsfastigheter på bägge sidor om lokalgatan. Den nya anslutningen från Mårsängsvägen kommer även längre ifrån korsningen Bofinksvägen/Mårsängsvägen och möjliggör därmed fri sikt för trafikanter på Mårsängsvägen. Alltför täta korsningar, i synnerhet på en gata med väjningsplikt, bedöms leda till minskad trafiksäkerhet.

Inom kvartersmark för bostäder ska en återvändsgata upprättas i form av en gemensamhetsanläggning, vilken kan bildas genom lantmäteriförrättning. Detta motiveras genom att området är tydligt avgränsat till de tillkommande omkringliggande bostadsfastigheter som planen möjliggör. Kommunen bedömer att det är lämpligt att möjliggöra för de fastigheterna att samlat äga och förvalta gatumarken. Den tillkommande gatan ansluter från Mårsängsvägen i norr. Då gatan är en återvändsgata med låg hastighet är förutsättningarna goda för en blandning av bil-, cykel- och gångtrafik.

Vid återvändsgatan, i planområdets sydöstra del, finns möjlighet att ansluta en väg för allmän gång- och cykeltrafik för vidare transport till grönområdet i söder. Allmänheten ges således fri tillgång till nyttjande av gata inom kvartersmarken.

Vid dimensionering av gatan ska större fordons möjligheter att ta sig in och ut från planområdet beaktas. På återvändsgatan bör således möjlighet finnas till vändning av fordon. För vändzonen krävs minst 18 meter i diameter (9 meter i radie) för körbanan och därtill ett överhäng om tre meter hindersfritt utrymme. Detta för att utformningen ska dimensioneras för större fordon såsom renhållningsfordon, flyttransporter, varuleveranser och räddningstjänstsfordon avseende bärighet samt tillräcklig vägbredd.



Gång och cykelvägar

Förutsättningar

En separat gång- och cykelväg finns längs Mårsängsvägen i anslutning till planområdet.

Planförslag

Genom planområdet föreslås en återvändsgata. Återvändsgatan placeras i höjd med närliggande tennisplans södra del. Detta för att eftersträva en sammanhängande bebyggelsestruktur i planområdets södra del.

För allmänhet ges möjlighet till en gång- och cykelväg vid återvändsgatan som sedermera kan ansluta till anlagd grusväg söder om planområdet. Genom detta skapas en gen och trygg passage som främjar gång- och cykelresande till ett flertal målpunkter vid Mårsängsområdet, söder om planområdet, och som därmed ges en förbättrad tillgänglighet.

Det är viktigt att knyta an området till befintliga Grebo genom trygga gång- och cykelvägar. Detta är av särskild betydelse med tanke på barn och unga, då skolområdet ligger inne i centrala Grebo, söder om planområdet.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns en mindre grusparkering som används för besökare till områdets idrottsaktiviteter.

Planförslag

Enskild parkering föreslås på kvartersmark inom den egna fastigheten och bör inrymmas max två fordon/hushåll.

Parkering längs gata bör undvikas, då oreglerade parkeringar i gatumiljö försämrar såväl skötsel som trafiksäkerhet för både fotgängare, cyklister och fordonsförare.

Parkering på allmän platsmark bör ordnas inom närområdet för exempelvis gästparkering eller för besökare till det aktivitetsutbud som finns i planområdets närhet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats finns cirka 500 meter väster om planområdet. Från busshållplatsen går linje 530 som trafikerar sträckan Linköping-Åtvidaberg. Vid busshållplatsen finns en större cykelparkering, varpå pendlingsmöjligheterna bedöms som goda.

Planförslag

Planområdet bedöms ha tillgång till goda kollektiva kommunikationer.

Service

Förutsättningar

Den grundläggande offentliga servicen i Grebo består av förskole- och grundskoleverksamhet. Kommersiell service finns i form av en livsmedelsbutik med tillhörande paket- och systembolagsombudsservice. Högstadie- och gymnasieskola samt kommunal vuxenutbildning finns i Åtvidabergs tätort cirka 15 kilometer söder om Grebo.

Planförslag

Nya bostäder bedöms generera ett ökat serviceunderlag till samhället.

Aktiviteter och rekreation

Förutsättningar

Planområdet gränsar i öster till en tennisbana och i söder till ett grönområde med en anlagd spontanaktivitetsplats innehållandes bland annat fotbollsplan, utegym, discgolfbana, en iordninggjord lekplats och ett cirka 2,4 kilometer långt elljusspår.

Inom planområdet finns verksamhetslokal för det lokala föreningslivet, med tillhörande komplementbyggnad för förråd av utrustning kopplat till spårning av elljusspåret samt skötsel av tennisbanan i direkt anslutning.

Cirka en kilometer från planområdet ligger Grebo skola med lekplats på skolgården och cirka 500 meter väster om skolan finns Lundbybadet vid sjön Ärlången. I stora delar av Grebo finns tillgång till skogsområden för rekreation.

Planförslag

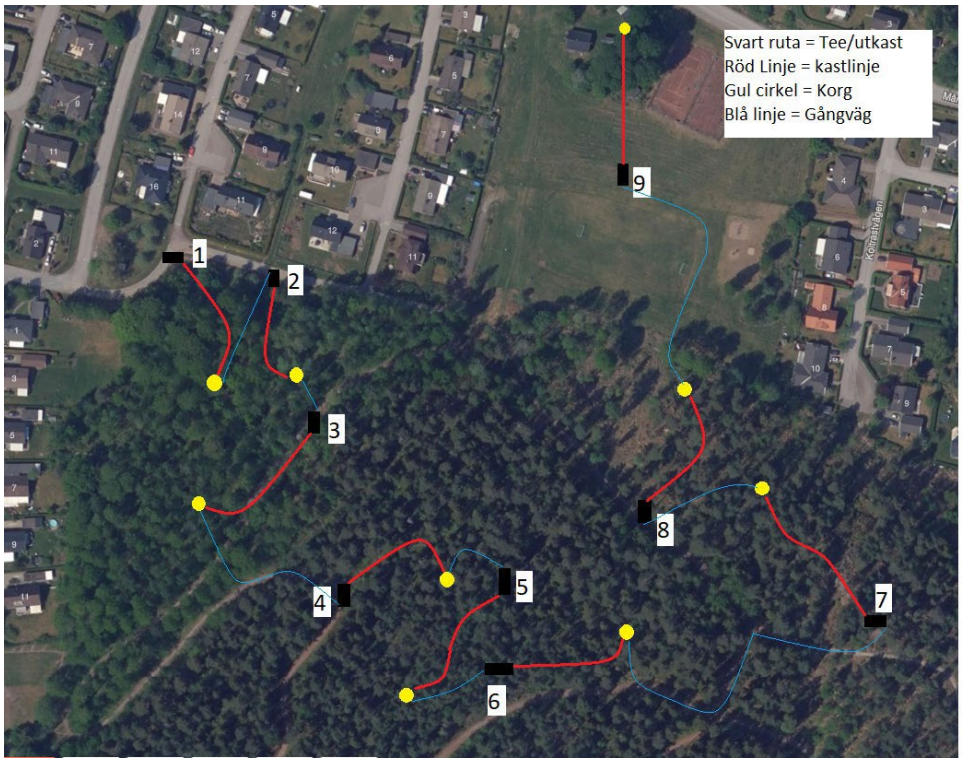
Möjlighet för lek och rekreation är viktigt för att trivas i ett område. Det ska vara tryggt att röra sig inom grannskapet. Planområdet ska vara tillgänglighetsanpassat för att så många som möjligt ska kunna delta i aktiviteter på lika villkor.

Det är av stor vikt att ha nära till olika kultur- och fritidsmöjligheter för en meningsfull fritid för alla. Rekreationsmöjligheterna är här många, med närhet till natur. Områdets utbud av aktiviteter och naturområden ska tas till vara på för att skapa goda förutsättningar för fritidssysselsättning som kan locka både barn, unga och vuxna i olika åldrar. Skogsområdet i söder lämpar sig väl för spontanlek och upplevelser i skogsmiljö.

Inom kvartersmark innebär planförslaget nya fastighetstomter med plats för utomhuslek och rekreation inom den egna fastigheten.

En av målkorgarna till discgolfbanan finns i träddungen inom planområdet, och behöver flyttas i samband med exploatering.

En del av discgolfbanan. Planområdet skymtas i bakgrunden. Foto: Metria.



Mark och natur

Förutsättningar

Området är utpekat som värdetrakt i grön infrastruktur för gräsmarker, ädellöv, tall men det är endast ädellöv som också ingår i ett värdenätverk. Värdetrakt för triviallöv slutar precis innan planområdet och bör därför också beaktas.

En naturvärdesinventering har gjorts över planområdet. Inventeringen har inriktats på att identifiera delområden där sannolikheten för att naturvärden förekommer är stor. Inventeringen har däremot inte varit så pass genomgripande att de faktiska arterna inom nyckelelementen och biotoperna har identifierats mer än på ett övergripande plan. Sökning på Artportalen genomfördes 2021-09-23 för att bredda kunskapen om rödlistade arter och naturvårdsarter i inventeringsområdet. Endast ett artfynd påträffades, plommonticka, vilket inte bedöms vara en naturvårdsart.

I naturvärdesinventeringen konstateras att det i området förekommer en triviallövdunge med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) som domineras av aspar, totalt 13 stycken. Enstaka träd av oxel, ek och lönn förekommer också. Delar av området är rikt på sly av framför allt asp och lönn.

Majoriteten av planområdet har begränsade naturvärden. Däremot är dungen med triviallövträd intressant då det är flera grova träd varav några även har håligheter. Hela dungen behöver sparas för att områdets naturvärden ska ha en chans att bestå på lång sikt.

Sju av träden i dungen har bedömts som särskilt skyddsvärda. Fyra utgörs av grova aspar (1747, 1748, 1750 och 1751 se karta ovan), det vill säga att de har en stamdiameter över 50 cm i brösthöjd. Grova träd är ett ovanligt inslag i landskapet och har antingen utvecklat höga naturvärden eller kommer att göra det inom en nära framtid. På en av dessa grova aspar växer en ticka, troligtvis en aspticka, det innebär att detta träd kommer utveckla håligheter i en nära framtid.

Två aspar är mycket grova och har väl utvecklade håligheter (1746 och 1752). Träd med håligheter är en förutsättning för arter som är knutna till hålträd. Håligheterna i båda träden är långt gångna (hålstadium 5a och 6a) och har funnits en längre tid vilket innebär att det är större sannolikhet att ovanliga och skyddsvärda arter lever i dem. Träd 1749 är en mycket gammal oxel. Den har en mycket långt gången hålighet (hålstadium 7). Flera delar av trädet är dött på grund av att det är alldeles för tätt med träd och sly runt den. Andra delar av trädet är i god vigör, det visar sig bland annat på den aktiva övervallningen längsmed skadade stamdelar.

Delområdet avgränsas delvis av en stenmur mot väster. Stenmurar är ofta en viktig biotop för många värmeälskande arter, främst olika kräldjur och insekter, men även en del fåglar som gärna bygger sina bon här. Stenmurar utgör även substrat för mossor och lavar.

Den invasiva arten vresros påträffades inom planområdet. Inga naturvårdsarter påträffades vid inventeringen. Naturvårdsarter knutna till ihåliga träd bedöms förekomma i delområdet på grund av att träd med långvarig förekomst av håligheter finns här.

I triviallövdungen förekommer grova askar. På fotot syns även delar av den stenmur som finns inom området samt den målkorg som tillhör discgolfbanan. Dungen har i naturvärdesinventeringen givits naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Foto: Metria.

Planförslag

I planförslaget föreslås delar av träddungen bevaras och planläggas med användning NATUR. På så vis bedöms majoriteten av de skyddsvärda träden kunna bevaras. För asparna handlar det om att dels låta majoriteten av dem finnas kvar, dels att släppa upp nya aspar från slyet för att låta dem bli fullvuxna träd.

Den gamla oxeln bör bevaras och viss urglesning behövs runt den för att ge den bättre förutsättningar. Beskärning krävs troligen för att minska risken att den rasar av tyngden från kronan då delar av stammen är mycket skör.

Ett bevarande och skyddande av träddungen innebär även att det skapas en zon mellan den nya bebyggelsen och tennisbanan bredvid.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Delar av planområdet har tidigare utgjort en gårdsmiljö, under en tid då stora delar av Grebo samhälle inte var utbyggt. Inom planområdet finns en stenmur, uppdelad i två sträckor. Stenmurar är ofta viktiga inslag i landskapet då de nyttjas av många organismer, framför allt av kräldjur, insekter och fåglar men även som substrat att växa på för exempelvis

mossor och lavar. Uppskattningsvis anlades stenmuren på 1800-talet. Stenmuren bedöms inte omfattas av kulturmiljölagen (1988:950), då den varken tillhör kyrkobyggnad och kyrkotomt samt begravningsplats. Muren omfattas heller inte av generellt biotopskydd, då den inte angränsar till jordbruksmark.

Stenmuren fyller ett estetiskt värde och representerar en del av det äldre kulturlandskapet i området. I planen föreslås den ”rätas upp” för att på så vis göra plats för exploatering samtidigt som den kan bevaras. I samband med detta bör stenmuren lyftas fram tydligare genom att sly och unga träd tas bort för att öka ljusinstrålningen.

Flygfoto från 1975, planområdet markerad med schematisk röd linje. Källa: Lantmäteriet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Allmänna platser

Av planområdets cirka 6 650 m^2, föreslås cirka 1 500 m^2 utgöra allmän platsmark.

NATUR

Områdets naturinslag ges ett stort utrymme i planförslaget där delar av den befintliga dungen bevaras och planläggs som NATUR. Området tillfaller kommunens ägo och förvaltas av kommunen genom visst begränsat underhåll.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Förutsättningar

Det finns inga bostäder inom planområdet idag.

Det råder en obalans på bostadsmarknaden i Åtvidabergs kommun i likhet med de flesta andra kommuner i Östergötland. Åtvidabergs kommun arbetar aktivt med bostadsförsörjning i kommunen för olika grupper och på olika platser i kommunen. Det är viktigt för kommunen att skapa möjlighet för nya bostäder också för att sträva efter en positiv befolkningsutveckling vilket är avgörande för att även på sikt kunna erbjuda kommuninvånare god kommunal service.

I en mindre landsbygdskommun i anslutning till en storstadskommun är det viktigt att fokusera resurser till de platser där efterfrågan och lämplighet är hög. Grebo är en av Åtvidabergs strategiska utvecklingsorter med goda allmänna kommunikationer till både Linköping och Åtvidaberg vilket skapar förutsättningar för en hållbar arbetspendling. Det finns både kommunal och kommersiell service på orten vilket skapar goda förutsättningar för ytterligare bostadsutveckling.

Det råder stor efterfrågan på bostäder och tomter för bostadsbyggnation i Grebo idag, där framför allt barnfamiljer i högre grad efterfrågar villor, parhus eller likande.

Planförslag

Av planområdets cirka 6 650 m^2, föreslås cirka 5 150 m^2 utgöra kvartersmark.

För att möta behovet av efterfrågan på bostäder i Grebo inrymmer planförslaget mindre bostäder i form av radhus/kedjehus/parhus samt småhus. Byggnader ska vara följsamma mot terräng och landskap, där ny bebyggelse följer omkringliggande bebyggelses gestaltning, skala, placering, volym och entréer mot gatan.

Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter (två våningsplan). Maximal byggnadsarea på varje fastighet begränsas till 35 % för friliggande villor och parhus samt 50 % för radhus och kedjehus.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

Områden med prickad mark får inte förses med byggnader mot gata för att säkerställa en gatustruktur och trafiksäkerhet.

Cirka en kilometer söder om planområdet, vid Klockargården i Grebo, har exploatören Götakronan AB uppfört tolv liknande kedjehus i två våningsplan. Bostäderna i det aktuella planområdet är tänkta att, i stora drag gestaltningsmässigt, likna dessa.

Bostäderna föreslås uppföras i två plan med möjlighet till carport. Bild tagen från Klockarängen. Foto: Metria.

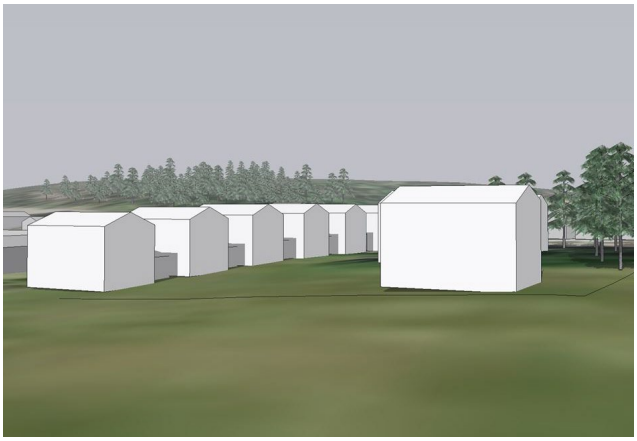
Bostäderna föreslås ges viss friyta på baksidan. Foto: Götakronan AB.

Lokalgatan inom kvartersmarken upprättas genom en administrativ bestämmelse om att området görs tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Därigenom blir gatans förvaltande ett gemensamt ansvar för de avstyckade fastigheterna.

Illustrationer

Illustrationerna visar endast en möjlig utformning av planområdet utifrån högsta möjliga exploatering som möjliggörs för i planförslaget.

Vy av möjlig exploatering av planområdet sett ovanifrån.



Vy av möjlig exploatering av planområdet sett från sydöst.

Vy av möjlig exploatering av planområdet sett från nordöst.

Vy av möjlig exploatering av planområdet sett från nordväst.

Färsk-, spill- och dagvattenledningar

Anslutning och förbindelsepunkt för det allmänna ledningssystemet för vatten-, avlopp- och dagvattennätet finns i direkt söder om planområde. För att området ska kunna ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät krävs att ett nytt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten, och dagvatten upprättas där Åtvidabergs Vatten AB är huvudman. Beslut om nytt eller utökat verksamhetsområde för vatten och avlopp tas i separat ärende och beslutas av Åtvidabergs kommunfullmäktige.

Dagvattenhantering

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten. Det är vatten som exempelvis rinner från hårdgjorda ytor som gator, parkeringar och hustak som via diken eller ledningar leds ut till vattendrag eller sjöar. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och omhändertas på sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

En utbyggnad kommer att innebära hårdgörande av ytor vilket ökar avrinning och minskar ytorna för infiltration. Dagvattenhantering ska i första hand omhändertas lokalt inom de tillkommande fastigheterna, genom infiltration och fördröjande åtgärder. Dagvatten som inte kan omhändertas inom den egna fastigheten ska avledas till det kommunala dagvattennätet. Tillgången till grönytor i området är god vilket bidrar till lokalt omhändertagande av dagvattnet och fördröjande samt att risken för översvämningar motverkas.

Värme

Det finns i dagsläget inget fjärrvärmenät utbyggt till Grebo, vilket gör att småskaliga energilösningar för vardera byggnad kommer att krävas. Fjärrvärmelösning omöjliggörs dock inte av detaljplanen. Det är av stor vikt att byggnader utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberanslutning saknas idag till fastigheten. Fastigheten kan anslutas till E:ONs elnät, Skanovas telenät, samt det kommunala fibernätet.

Avfall och återvinning

Förutsättningar

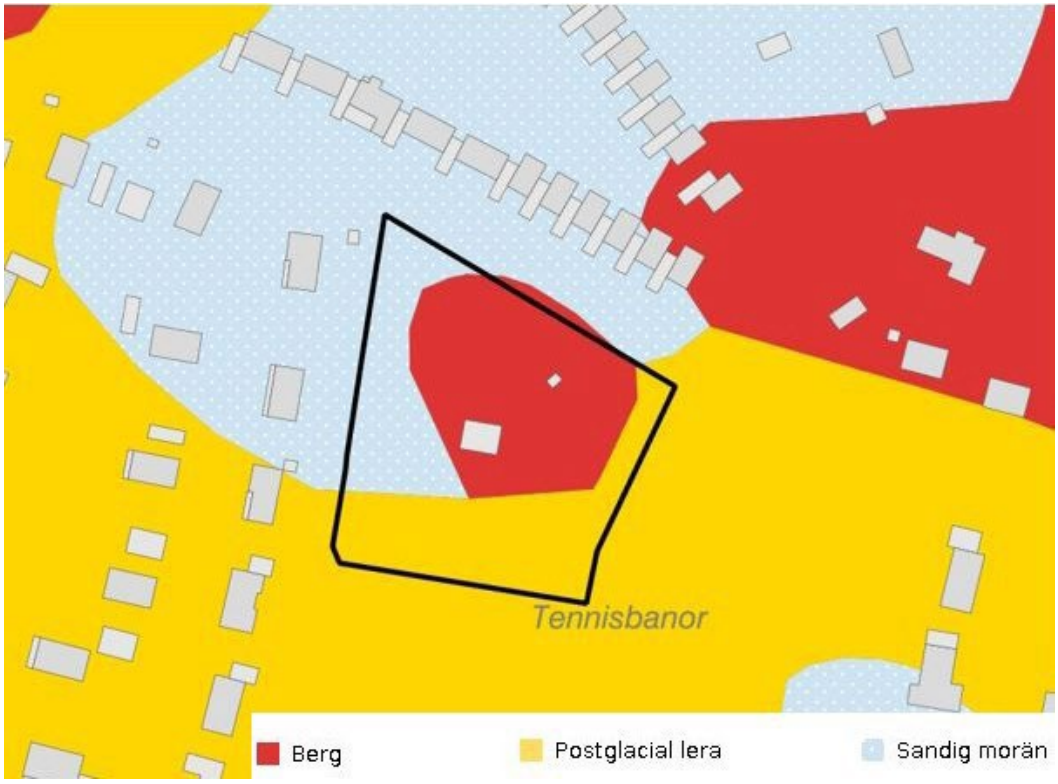
Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för sophanteringen i kommunen. I dag finns en återvinningsstation vid Ängsvägen i Grebos tätort, cirka en kilometer söder om planområdet.

Planförslag
Avfallshantering ska ske enligt kommunens riktlinjer.

Den återvinningsstation som finns i Grebo kan användas för återvinning.

Geoteknik och markmiljö

Förutsättningar
Jordlager inom planområdet består mestadels av sandig morän, berg och postglacial lera.

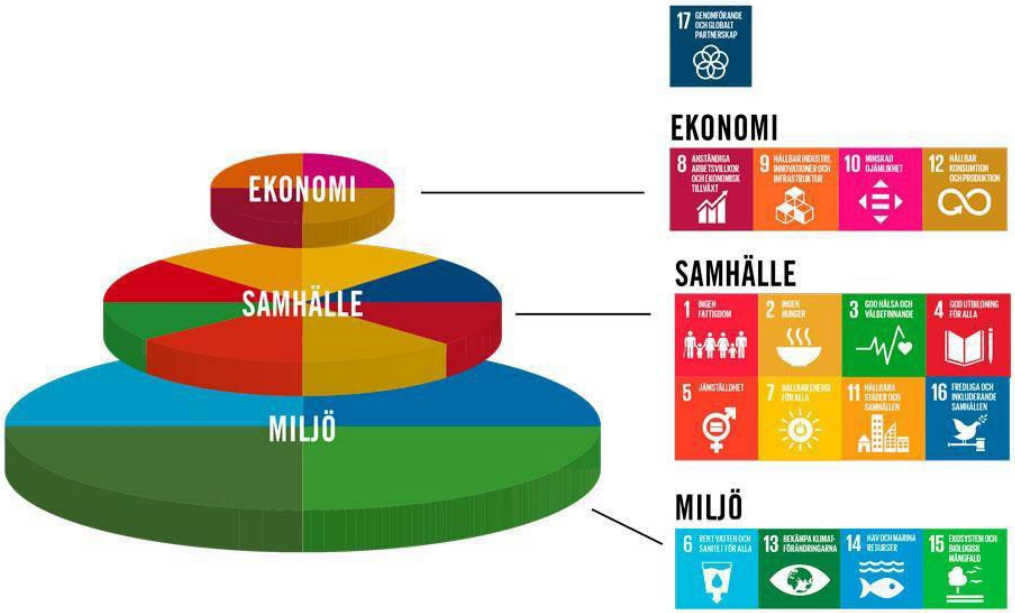


Planområdet, schematiskt markerad med svart linje, består huvudsakligen av tre jordarter. Källa: SGU Jordartskartan (2022).

Planförslag
Grundläggningsmöjligheterna bedöms generellt som goda men terrängen är kuperad inom vissa delar av planområdet, vilket innebär att det kan finnas risk för ras inom delar av området i samband med markarbeten. De geotekniska förhållandena på platsen behöver därför undersökas närmare i samband med bygglovsprövning.

4. KONSEKVENSBESKRIVNING

Hållbar utveckling



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

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

Mål 5 Jämställdhet. I planförslaget föreslås en ny gång- och cykelväg som leder till befintliga Grebo samhälle i form av servicepunkt och kollektivtrafiknod. Detta bedöms framför allt gynna kvinnor och barn, då dessa i större utsträckning än män går, cyklar och åker kollektivt.

Mål 10 Minskad ojämlikhet. Genom en ny gång- och cykelväg genom planområdet, som ansluter till Mårsängsområdet, ökar tillgängligheten till de natursköna omgivningarna och utbud av idrott samt rekreation för de som inte bor i närheten.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet genom att bland annat möjliggöra för fler boenden i Grebo, att närliggande grönområden tillgängliggörs för gående och cyklister samt att närhet till kollektivtrafik säkras.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna. Bebyggelse i området kan ha en negativ effekt på det geografiska områdets möjligheter att hantera klimatförändringarna. Det kan även ge en positiv effekt då klimatanpassningar kan läggas in redan i planeringsstadiet av den nya bebyggelsen. Åtgärder planeras i detaljplanen för att kunna hantera skyfall, översvämningar och värmeböljor genom att anpassa bebyggelsen, stärka avrinningsvägar för dagvatten och bevara grönska i området för att både ge svalka och hantera dagvatten.

Hållbarhetsaspekter i projektet

Planens genomförande bedöms gynna den sociala aspekten då det finns goda förutsättningar att skapa ett socialt hållbart område som är väl förankrat i sin omgivning med goda möjligheter till social interaktion.

Planen bedöms även främja den miljömässiga aspekten då ett viktigt lokalt naturområde bevaras, skyddas och tillgängliggörs. Den naturnära boendemiljön bäddar för en god livsmiljö som skapar trivsel och välbefinnande. Träddungen intill den nya bebyggelsen bidrar också till bevarande och utveckling av den lokala biodiversiteten. Små gröna oaser utgör ekologiska språngbrädor för växter och djur.

Även den ekonomiska aspekten gynnas i viss utsträckning, då planförslaget medför en positiv befolkningstillväxt genom ett nytt bostadsområde. Befolkningstillväxten bedöms bidra till ekonomisk tillväxt.

Miljömålen

De nationella miljömålen ligger till grund för miljöpolitiken och de strävar efter att kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta till nästa generation. Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 26 etappmål och 16 miljökvalitetsmål som ska vara vägledande för hela samhällets långsiktiga miljöarbete.

Planförslaget bidrar främst till miljömålet *God bebyggd miljö*. Riksdagens definition av målet är: ”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.” Ny bebyggelse bedöms kunna utformas med hänsyn till en god miljö samt långsiktig hushållning av mark och andra resurser.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Denna är även inskriven i svensk lag (2018:1197) sedan den 1 januari 2020 och ska beaktas i all offentlig planering.

Viktigt för barns utveckling är att de ges tillgång till trygga boendemiljöer där de med lätthet självständigt kan röra sig mellan olika målpunkter. Inom, och i direkt anslutning till, planområdet finns områden som berör barn och unga i form av stora grönområden och iordninggjord lekplats. Det är viktigt att det går att tas sig till dessa områden på ett tryggt och säkert sätt till fots eller med cykel. Planförslagets utbyggnad av gång- och cykelväg i direkt anslutning till de nya bostäderna ger goda förutsättningar för detta. Planområdet kommer även att erbjuda barn en spännande och samtidigt lugn och trygg miljö med stora möjligheter till lek. Sammantaget innebär planförslaget att ett barnvänligt område skapas där barn självständigt kan leka och upptäcka sitt närområde, och som stämmer väl överens med barnkonventionens huvudprinciper.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för en god livskvalitet. Jämlikhet minskar risken för konflikter och främjar alla människors möjlighet att delta i och påverka samhällsutvecklingen. Minskad ojämlikhet utgör mål nr 10 av de 17 globala målen för hållbar utveckling.

Den nya bebyggelsen bedöms ha nära till grönområde, kollektivtrafik, skola och centrum, vilka samtliga bedöms som viktiga aspekter i att utveckla Grebo till ett mer jämlikt samhälle. Gång- och cykelstråk har planerats för att tillgängliggöra områdets natur för alla, även för de som inte bor i området. Gång- och cykelstråket tillgänglighetsanpassas så långt det går för att inkludera alla. Tillgänglighetskraven behandlas vidare i efterföljande bygglovsprocess.

Riksintressepåverkan

Hela Grebo omfattas av riksintresset för naturvård (3 kap 6 § MB), vilket syftar på Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg. Planområdet bedöms inte beröras av riksintresset. Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Miljökvalitetsnormer för ytvatten och buller är relevanta för aktuellt planförslag.

Vattenmiljö

Planområdets delavrinningsområde är i utloppet av Ärlången (ID: WA95201785 / SE646891-149744). Sjön Ärlången är en klassad vattenförekomst enligt det så kallade vattendirektivet som innehåller bestämmelser om att en vattenförekomst inte får försämras genom människans agerande. Icke-försämringskravet är inskrivet i såväl plan- och bygglagen (3 kap. 5 §) som i miljöbalken (5 kap. 3 §).

Ärlången har idag en dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt vattendirektivet ska alla yt- och grundvatten i Europa uppnå god ekologisk och kemisk status vid ett målår som fastställs för varje vattenförekomst.

Ärlången uppnår inte kraven för god ekologisk status avseende fys-kemiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Utsläppsbehandlande och/eller förebyggande åtgärder behöver genomföras för att minska utsläppet så att god status kan nås 2027. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027 med skälet tekniskt omöjligt. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om god ekologisk status till 2027.

På grund av påverkan från jordbruk uppnås ej god status avseende näringsämnen och/eller biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Trots genomförda åtgärder för att minska läckaget av näringsämnen från jordbruksmark kvarstår stora övergödningsproblem för Sveriges sjöar, vattendrag och kust.

Det är osäkert om åtgärder kommer att kunna genomföras i tillräcklig omfattning till år 2027. Vattenmyndigheterna har tagit fram ett förslag på vilka åtgärder som bör prioriteras till 2027 respektive 2033. Vilka åtgärder och vilken prioritet som föreslås framgår av de möjliga åtgärder som presenteras i VISS avseende jordbruk.

Den aktuella detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde för Stångån (Råberga vattentäkt). Genom reglering för dagvattenhantering inom planområdet bedöms

genomförandet av detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt. Avloppsvatten kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Buller
Gällande miljökvalitetsnormer för buller bedöms inte överskridas av planförslaget. Detta då nuvarande årsmedeldygnstrafiken är under 250 fordon per dygn. Med fler invånare kommer troligen trafiken i området att öka något. Denna ökning bedöms dock inte leda till en ohållbar bullersituation.

Biotopskydd

Planområdet har inventerats efter biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap. 11 § miljöbalken). Genom området löper en stenmur, denna omfattas inte av biotopskydd eftersom den inte gränsar till jordbruksmark.

Planförslaget bedöms därmed inte påverka några områden med biotopskydd.

Natur, kultur- och friluftsliv

Planförslaget innebär att en del av ett grönområde tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse, vilket medger en negativ inverkan på naturen. Däremot innebär förtätning och komplettering till befintlig bebyggelse och infrastruktur att fler boende kan nyttja de grön- och rekreationsområden som fortfarande finns kvar i nära anslutning till planområdet.

De befintliga tennisbanorna kommer att finnas kvar även efter ett genomförande av planen. Vidare innebär planförslaget att ett av hålen för frisbeegolf kommer att behöva flyttas.

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på natur-, kultur- och friluftslivsvärden som begränsad.

Hälsa och säkerhet

Radon
Enligt SGU:s översiktliga karta innehar området hög gammastrålning, uranhalt, och därmed risk för högt radonvärde. Ny bebyggelse ska upprättas radonsäkert och inte överstiga 200 Bq/m^3.

Buller
Bullernivåer från trafik och verksamheter bedöms vara under gällande riktvärden för bostäder efter ett genomförande av detaljplaneförslaget. Genom att delar av träddungen

sparas, dämpas eventuellt buller från närliggande tennisbana. Det föreligger ingen risk för eventuella ljusstörningar, då tennisbanan saknar belysning.

Markföroreningar
Inom planområdet finns inga kända tidigare verksamheter som kan ha orsakat utsläpp av hälsofarliga föroreningar. I planförslaget finns heller inga planerade verksamheter som riskerar att skapa nya föroreningar.

Markstabilitet
Marken består till största del av morän och berg, marken bedöms därför som stabil att bygga på. Inför bygglov behöver grundläggningsförutsättningarna bedömas på plats. Den del av planområdet som utgörs av lera, föreslås nyttjas som huvudbyggnadens tomt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program upprättas eller ändras. Den strategiska miljöbedömningens första steg, enligt 6 kapitlet 5–6 §§ MB, är att undersöka om genomförande av detaljplanen eller programmet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I den bifogade checklistan i slutet av planbeskrivningen redogörs för de miljöaspekter som bedömts vara aktuella för det fortsatta detaljplanearbetet. Observera att undersökningen är preliminär och ny kunskap som tillförs under planprocessen kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Kommunens ställningstagande
Planförslaget innebär att mark som är planlagd för idrottsändamål planläggs för bostäder och natur. Inom planområdet finns en träddunge som delvis föreslås tas i anspråk för exploatering. Träddungen består av ett antal grövre, skyddsvärda, träd. Bedömningen är att vissa av dessa träd riskerar att komma tätt inpå ny bebyggelse, vilket kan göra dem svåra att bevara ur säkerhetssynpunkt. Inga kulturhistoriska miljöer bedöms påverkas av planförslaget. Vidare är bedömningen att varken gällande miljökvalitetsnormer för vatten och buller eller riktvärden för buller vid bostäder riskerar att överskridas som följd av planförslaget.

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är i huvudsak huvudman för allmän platsmark. E.ON Energidistribution AB är huvudman för allmänna elledningar. Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för de allmänna VA-ledningarna. Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för insamling av hushållsavfall. Byggnation och skötsel av kvartersmark ska ske av fastighetsägarna som även blir huvudman.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för allmänna platser och att dessa iordningställs på det sätt som detaljplanen visar. Kommunen ansvarar för att ta fram alternativ lokalisering för ersättningsparkering när befintlig grusparkering försvinner. Exploatören ansvarar och bekostar flytt av befintlig stenmur inom planområdet. Detta ska ske i samråd med kommunen.

Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ON Energidistribution AB:s anläggningar bekostas av exploatör.

Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för att kommunalt VA i övrigt utförs. Alla arbeten inom detaljplaneområdet bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal
Planarbete bekostas av exploatören och regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Markanvisningsavtal
Markanvisningsavtal finns. Huvudpunkterna i markanvisningsavtalet följer Åtvidabergs kommuns riktlinjer för markanvisningsavtal som träffas innan ny detaljplan är framtagen. Därtill ska bolaget bekosta infrastrukturen inom området. Vid genomförande av köp ska exploatör söka bygglov inom sex månader och slutföra byggnationen av minst 50 % av byggnaderna inom två år.

Genomförandeavtal
Genomförandeavtal behövs om köparen ska åläggas åtgärder som kommunen annars skulle varit ansvariga för, till exempel vägutbyggnad med mera. Ett genomförandeavtal bedöms inte vara aktuellt för denna detaljplan, då tillkommande gata utgörs av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden
Fastigheten ägs i sin helhet av kommunen. Den del av fastigheten som i detaljplanen anges som kvartersmark kommer att säljas till exploatör enligt avtalat tomtpris.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering
Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet.

Ett markreservat för allmänhetens tillgång upprättas genom planområdet, för gång- och cykeltrafik, som ansluter till gång- och cykelvägen söder om planområdet i form av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen blir huvudman för denna anläggning och därmed skyldig att sköta underhåll samt rengöring inom markreservatet. Bygglov får inte beviljas som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till anläggningen. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse, till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.

Rättigheter

Ledningsrätter

E.ON Energidistribution AB har elnät under mark inom planområdet. Elnätet består av en något större matarkabel i planområdets västra del, utan anslutningspunkter i planområdet, och en serviskabel till nuvarande föreningslokal centralt inom planområdet.

Befintliga ledningar behöver flyttas i samband med exploatering. Förslagsvis anläggs matarkabeln i gatan och samförläggs med serviskabeln till de nya bostäderna, för att undvika u-områden inom kvartersmark.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av nätägaren, men initieras och bekostas av exploatören.

Nyttjanderätter
En nyttjanderätt finns för verksamhetslokal med tillhörande komplementbyggnad i området. Nyttjanderättsavtalet, som är från 1978, gäller till 2022-09-01 och behöver sägas upp.

Ekonomiska frågor

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

Driftskostnader
Vid utbyggnad av området påverkas även driftskostnaderna för Åtvidabergs kommun. Då driftskostnaderna inte belastar projektets budget utan ska finansieras genom de skatteintäkter kommunen har och kommer att erhålla från nyinflyttade, får det ingen påverkan på projektet. Driftkostnad för Åtvidabergs kommun blir skötsel av naturmarken, vilket årligen uppskattas till cirka 6 000 kr.

Intäkter
Anläggnings- och anslutningsavgifter för el, tele, opto, vägar och VA debiteras enligt vid var tid gällande taxa.

Tekniska frågor och utredningar

Vatten och avlopp
Åtvidabergs Vatten AB ansvarar för att bygga ut vatten och avlopp inom verksamhetsområde för VA. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet ska eftersträvas.

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

Avfallshantering
Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för hantering av hushållsavfall i enlighet med gällande lagstiftning.

El, tele, fiber
E.ON Energidistribution AB är leverantör av elledningar för området.

Skanova ansvarar för telenätet inom området.

Åtvidabergs kommun är huvudman för fibernätets infrastruktur.

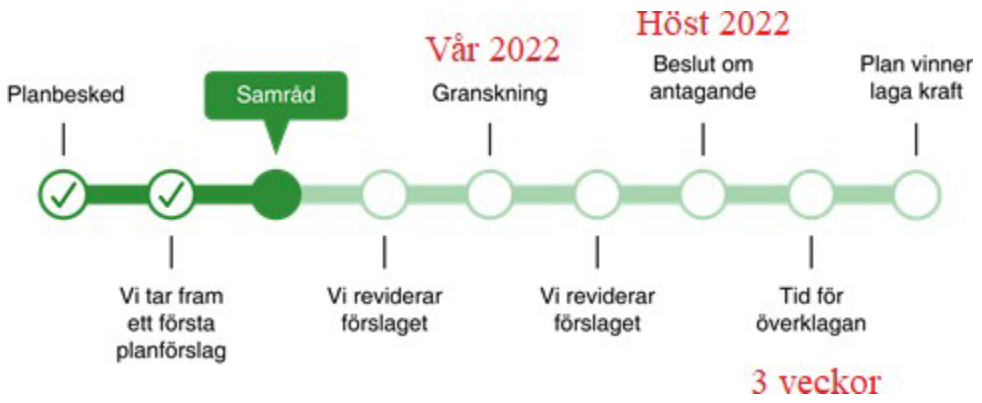
Brandvatten
Räddningstjänsten Östra Götaland (RTÖG) ansvarar för brandvärn inom området.

Bullerskydd
Det bedöms inte behöva upprättas särskilt bullerskydd inom planområdet. Ett bevarande av träddunge fungerar delvis som ett bullerskydd mellan tennisbana och ny bebyggelse.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900 (SFS 2020:063)) och antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidplan



Planavgift

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

Medverkande i planarbetet
Ante Lundgren, planarkitekt, Åtvidabergs kommun
Gabriel Zetterqvist, planarkitekt, Åtvidabergs kommun
Anton Sunnergren, kommunekolog, Åtvidabergs kommun
Klas Liljestrand, mark- och exploateringsingenjör, Åtvidabergs kommun
Adam Hörnedal, planarkitekt, Metria
Ola Rosenqvist, planarkitekt Metria
Susanna Dahlman, planarkitekt, Metria

BILAGA

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande checklista utgör arbetsunderlag i bedömningen om detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan. Observera att följande undersökning är preliminär och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Övergripande lagar, riktlinjer och mål	**Ja**	**Nej**	**Kommentar**
Medger planen åtgärd eller verksamhet av sådan art som finns i miljöbedömningsförordningens (2017:966) bilaga?		X	
Beaktas de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden ur 3 kap i miljöbalken (1998:808)?	X		
Medger planen åtgärd eller verksamhet som enligt miljöbalken är tillståndspliktig eller anmälanspliktig?		X	
Medför planen risk att miljökvalitetsnormer överskrids?		X	
Strider förslaget mot uppställda miljömål?		X	

Berörs riksintressen?		X	Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av planens genomförande.
Berörs mellankommunala intressen?		X	
Strider förslaget mot gällande översiktsplan?	X		Planområdet finns inte utpekat i översiktsplanen, men däremot anges att mindre förtätningar är möjligt.
Berörs skydd eller förordnanden?	X		Råberga vattenskyddsområde omfattar planområdet, men bedöms inte påverkas negativt av planen.
Hushållning med mark, vatten och andra resurser	**Ja**	**Nej**	**Kommentar**
Medför förslaget en förändrad mark- och vattenanvändning?	X		Planen medför att mark som är planlagd för idrottsändamål nu planläggs för bostäder.
Medför planen uttömmande av ändliga naturresurser?		X	
Påverkas transporter och kommunikationer?		X	
Påverkas rekreation och rörligt friluftsliv?	X		Mark för idrottsändamål tas i anspråk.
Effekter på naturmiljö, kulturmiljö och hälsa	**Ja**	**Nej**	**Kommentar**
Påverkas skyddsvärda naturmiljöer? - Mark och vatten - Luft och klimat - Vegetation och djurliv - Landskapsbild - Miljöpåverkan från omgivningen	X		Träd med höga naturvärden riskerar att komma tätt inpå ny bebyggelse, vilket gör att vissa av dessa träd kan bli svåra att bevara.
Berörs kulturhistoriskt värdefull miljö?		X	

Finns risk för människors hälsa? - Utsläpp, buller, vibrationer och ljus - Säkerhet - Allergier		X	
Medför förslaget föroreningar eller andra störningar?		X	
Klimatanpassning och hållbarhet	**Ja**	**Nej**	**Kommentar**
Påverkas ekosystemtjänster inom planområdet?		X	
Finns det inom planområdet risk för ras, skred, sättningar eller översvämningar?		X	