



Detaljplan för del av fastigheten Vistinge 6:4

Samrådshandling

Ärendenummer: KS.2017.0690

Påbörjad: 2019-04-08

Antagen:

Laga kraft::



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget	4
1. Inledning	6
1.1. Planens syfte	6
1.2. Planområdet	6
1.3. Planprocessen	7
2. Beskrivning av plankarta	8
2.1. Allmän plats	8
2.2. Vattenområde	9
2.3. Kvartersmark	9
3. Planens genomförande	13
3.1. Organisatoriska frågor	13
3.2. Fastighetsrättsliga frågor	15
3.3. Ekonomiska frågor	22
4. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	23
4.1. Regionala styrdokument	23
4.2. Kommunala styrdokument	23
4.3. Riksentressen	27
4.4. Miljökvalitetsnormer	27
4.5. Undersökning betydande miljöpåverkan	28
4.6. Hälsa och säkerhet	29
4.7. Strandskydd	32
4.8. Jordbruksmark	39
4.9. Naturvärden	41
4.10. Vatten	48
4.11. Geotekniska förhållanden	51
4.12. Sociala perspektiv	52
4.13. Kulturmiljö	53
4.14. Bebyggelse	59
4.15. Trafik	63
4.16. Teknisk försörjning	65
5. Genomförda utredningar	68



F I N S P Å N G

Detaljplanen har utarbetats av tjänstepersoner på samhällsplaneringsenheten tillsammans med en arbetsgrupp bestående av representanter från kommunala sektorer och bolag på Finspångs kommun. Planhandlingarna har upprättats av kommunen tillsammans med en arbetsgrupp bestående av konsulter på Urbanworks AB, Aurum fastighetsutveckling AB och Sweco Sverige AB.



Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en byutveckling i ett strategiskt läge mellan Finspång och Norrköping där det finns goda förutsättningar att stärka landsbygden lokalt samt skapa kopplingar och upplevelsevärden mellan kommunerna.

Detaljplanen omfattar en utveckling om cirka 600 bostäder, i form av villor, radhus, parhus och flerbostadshus. Utöver bostäder planläggs även för skola, förskola, småbåtshamn samt område för handel med mera

Inom planområdet möjliggörs en sammanhållen bebyggelse som anpassas till områdets lantliga och småskaliga karaktär.

Planområdet består i dagsläget till stor del av bruksbar jordbruksmark och områden med höga naturvärden. Intresset av att bevara jordbruksmarken har ställts mot utvecklingen av en ny bykärna, där målet att uppnå en hållbar samhällsstruktur i detta fall har bedömts väga tyngre. Detaljplanen tar hänsyn till de naturvärdesklassade områdena som till största del undvikits eller blivit en del av den nya strukturen. Därför bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram.



Figur 1 Flygvy österifrån



FINSPÅNG



Figur 2 Södra delen invid sjön Glan: småbåtshamn, skola, förskola, handel, bostäder och koloniområden.



Figur 3 Öster om Rejmyrevägen: bostäder och vårdboende.



1. Inledning

1.1. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en byutveckling i ett strategiskt läge i Vistinge, mellan Finspång och Norrköping. Byutvecklingen innebär en utbyggnad av olika former av bostäder, förskola, skola, småbåtshamn samt område för handel med mera. I syftet ingår att möjliggöra en bebyggelse som förhåller sig till de värden som finns i området.

1.2. Planområdet

Planområdet är beläget mellan Finspångs och Norrköpings tätorter, vid riksväg 51. Fastigheten Vistinge 6:4 (255 hektar) är privatägd och cirka 40 hektar av fastigheten utgör planområdet.



Figur 4 Planområdets ungefärliga lokalisering i förhållande till Finspångs och Norrköpings tätorter



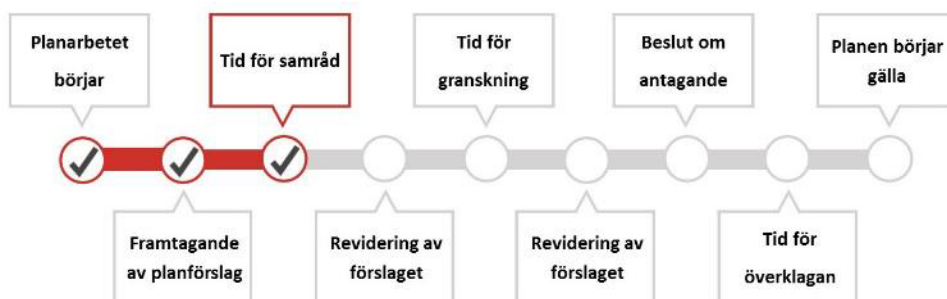
1.3. Planprocessen

1.3.1. Förfarande

Detaljplanen har tagits fram efter Planprogram för Vistinge By 2019-05-06, KS.2017.0690 och upprättas med standardförfarande. Eftersom detaljplanen har ett startdatum innan 31 december 2020 ställs inget krav på digital detaljplaneinformation. Plankartan och planbeskrivningen redovisas i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan.

1.3.2. Tidplan för planarbetet

Detaljplanen förväntas ställas ut på granskning hösten 2025 och preliminärt kunna antas våren 2026.



Figur 5 Bild som visar planprocessens olika steg från att planarbetet påbörjas tills att planen börjar gälla.



2. Beskrivning av plankarta

I detta avsnitt förtydligas och motiveras bestämmelserna i plankartan.

2.1. Allmän plats

Allmän plats används för områden som är avsedda för ett gemensamt behov och består av gator, gång- och cykelvägar, parkering och natur.

2.1.1. Gata

Användningen Gata används för att reglera områden avsedda för motortrafik samt även gång- och cykeltrafik inom området. Det säkerställer angöring till alla fastigheter.

2.1.2. Gång- och cykelväg

Användningen Gång- och cykelväg används för att reglera områden endast avsedda för gång- cykel- och mopedtrafik.

2.1.3. Parkering

I området söder om Riksväg 51 utökas möjligheterna till parkering för besökare till koloniområdet och småbåtshamnen.

2.1.4. Natur

I bostadsområdets ytterkant har natur preciserats för omhändertagande av dagvatten från områden utanför planområdet liksom inom detaljplanen. Områden inom planområdet med höga naturvärden har skyddats i plan genom användningen Natur.

2.1.5. Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur allmän plats ska ordnas eller skyddas.

Utformning av allmän plats

lek1 – Lekplats

Bestämmelsen reglerar var lekplatser ska anordnas inom allmän plats för utökade lekmiljöer i bostadsnära lägen.

Huvudmannaskap

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats (GATA, NATUR, GC-VÄG, PARKERING).



Upphävande av strandskydd

Bestämmelser om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen.

a1 – strandskyddet är upphävt, Allmän plats

Strandskyddet upphävs på gatumark och de gång- och cykelvägar som ligger inom strandskyddat område.

2.2. Vattenområde

Vattenområde används för området vid Ysundaviken.

2.2.1. W1 – Småbåtshamn, bryggor

Området vid Ysundaviken regleras med preciseringen småbåtshamn och bryggor för att möjliggöra tillgängligheten till bryggor och vattenanknutet friluftsliv vid hamnen.

2.3. Kvartersmark

Kvartersmark används för mark som inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

2.3.1. B – Bostäder

Användningen bostäder inrymmer boende i form av villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus.

2.3.2. C1 – Restaurang, café

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter.

2.3.3. D – Vård

Användningen vård inrymmer boende med vårdrelaterade inslag så som exempelvis gruppboende.

2.3.4. E – Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. De olika typerna av tekniska anläggningar preciseras nedan.

E – Tekniska anläggningar exempelvis solcellspark

E1 – Transformatorstation

E2 – Pumpstation



2.3.5. H – Detaljhandel

Användningen detaljhandel inrymmer områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

2.3.6. L₁ – Koloniområde

Användningen koloniområde inrymmer områden för odling i form av kolonilotter. Här ingår även verksamhetsanknuten försäljning. Även komplement till verksamheten koloniområde ingår i användningen.

2.3.7. S – Skola

Användningen skola inrymmer områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet.

2.3.8. V₁ – Småbåtshamn

Användningen småbåtshamn inrymmer området vid Ysundaviken för att avgränsa användningen av hamnen till fritidsbåtar med tillhörande bryggor, karaktären av öppet vatten ska finnas kvar.

2.3.9. R – Idrott

Användningen idrott inrymmer områden för idrottsutövning eller annan jämförbar verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

2.3.10. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark används för att i detalj reglera till exempel omfattning, utformning samt skydd av kvartersmarken.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – marken får inte försees med byggnad.

För bostäder är området som inte får bebyggas inom fyra meter från gatumark generellt inom planområdet. Prickmark har även tillämpats på områden som ska användas för komplement till bostadsområden, så som gemensam avfalls- och posthantering.

Höjd på byggnadsverk (h)

h1 9,0 – Högsta nockhöjd på friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus är angivet i meter.

h2 12,0 – Högsta nockhöjd på friliggande flerfamiljshus är angivet i meter.

Högsta nockhöjd har satts för att bebyggelsens höjd ska passa miljön vad gäller



topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen samt kulturhistoriska värden.

Utnyttjandegrad (e)

e1 – Största byggnadsarea (BYA) för friliggande enbostadshus är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för byggnader är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e2 – Största byggnadsarea (BYA) för rad- och kedjehus är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Högsta antalet sammanbyggda radhus och kedjehus är 5.

e3 – Största byggnadsarea (BYA) för parhus är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e4 – Största byggnadsarea (BYA) för flerbostadshus är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e5 - Största byggnadsarea (BYA) är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e6 - Största byggnadsarea (BYA) är angivet i kvadratmeter.

Bestämmelsen e1 – e6 reglerar bebyggelsens utbredning så att den passar miljön vad gäller topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen samt kulturhistoriska värden.

Upphävande av strandskydd (a)

a2 – strandskyddet är upphävt, Kvartersmark

Strandskyddet upphävs för områden som omfattas av strandskydd från Vistingebäcken och Glan.

Placering (p)

p1 – Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

p2 – Radhus, kedjehus och parhus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

p3 - Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

Bestämmelserna p1-p3 inrymmer bebyggelsens placering så att den passar miljön vad gäller topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen samt kulturhistoriska värden.

Utförande (b)

b1 - Fasadmaterial ska vara av rött tegel eller träpanel färgsatt med helmatt färg i faluröd kulör.



b2 - Fasadmaterial ska vara av träpanel färgsatt med helmatt färg i jordnära kulör.

Med anledning av kulturmiljön har de områden som från Rejmyrevägen upplevs tillsammans med kulturhistoriska bebyggelsen reglerats med bestämmelserna ovan.

Bestämmelsen b1 inrymmer den bebyggelse som är väl synlig från Rejmyrevägen och de områden som upplevs tillsammans med den äldre befintliga bebyggelsen och har en allmänt särskilt värdefull användning så som skola eller gruppbostad.

Bestämmelsen b2 inrymmer de områden som är väl synliga från Rejmyrevägen och de områden som upplevs tillsammans med den äldre befintliga bebyggelsen, lärarbostaden och den gamla skolan öster om vägen.

Utformning (f)

f1 – Tak ska utformas som sadeltak

f2 – Endast enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus.

f3 – Endast flerbostadshus, radhus eller kedjehus.

Bestämmelsen f1 inrymmer den bebyggelse som är väl synlig från Rejmyrevägen och de områden som upplevs tillsammans med den äldre befintliga bebyggelsen så att den passar miljön vad gäller kulturhistoriska värden.

Bestämmelsen f2 och f3 inrymmer bebyggelsens form så att den passar miljön vad gäller topografi, omkringliggande bebyggelse och önskvärt intryck av platsen samt kulturhistoriska värden.

Stängsel och utfart

Staket, häck, plank, mur eller annan tydlig tomtavgränsning ska finnas. Grindar eller öppningar för passage får finnas i avgränsningen.

Stängselbestämmelsen reglerar gränsen mellan kvartersmark för bostäder, och allmän plats - natur, för att säkerställa att befintliga åkerholmar inte privatiseras och att en tydlig gräns mellan privat mark och allmän mark skapas.

Utfartsförbud

Utfartsförbud inrymmer gränsen mellan kvartersmark och allmän plats där det av trafiksäkerhetstekniska skäl inte är lämpligt att anordna in- och utfarter.

Byggnaders användning

s1 - För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen inrymmer ytor för bostäder närmast Riksväg 51 och Rejmyrevägen på grund av bullerskäl.



3. Planens genomförande

I detta avsnitt redovisas de åtgärder och förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs i enlighet med respektive lag.

3.1. Organisatoriska frågor

3.1.1. Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i detaljplanen.

3.1.2. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Finspångs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Vattenområde

Planområdet innehåller vattenområde (ägs av exploatören) inom vilket bryggor får anläggas.

Kvartersmark

Varje fastighetsägare och/eller exploatör ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning.

Fastighetsägaren/exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare för de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet, se vidare under rubrik 4.16 Teknisk försörjning.

Huvudman för respektive nät är följande:

- Vatten och avlopp: Finspångs Tekniska Verk AB



- Dagvatten: Finspångs Tekniska Verk AB
Planområdet ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Verksamhetsområdet behöver utökas till att innehålla föreslagen bebyggelse vid ett antagande av denna detaljplan.
- Fjärrvärme: Finspångs Tekniska Verk AB
Behov av fjärrvärme ska utredas i det fortsatta planarbetet.
- El: Vattenfall Eldistribution AB
- Opto/Fiber: Finet AB
- Tele: TeliaSonera Access AB

3.1.3. Avtal

Planavtal

Finspångs kommun och Vistinge Fastighetsutveckling AB, nedan kallad "exploatören", har tecknat planavtal 2023-06-08.

Planavtalets syfte är att reglera förutsättningarna och kostnaderna för prövning av ny detaljplan gällande utveckling av Vistinge by.

Exploateringsavtal

Mellan Finspångs kommun och exploatören ska ett exploateringsavtal tecknas.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen så som:

- fastighetsbildningsåtgärder
- etappindelning
- kostnader för utbyggnad av infrastruktur/allmän plats
- säkerhet
- överlåtelse av tomt för skola/förskola, och E-område
- överlåtelse av mark för allmän plats

Se ytterligare beskrivning under 3.3 Ekonomiska frågor nedan.

Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat innan detaljplanens granskningsskede och avtalet ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen kan antas.

Exploateringsavtalet kommer i övrigt att följa gällande principer i "Riktlinjer för exploateringsavtal i Finspångs kommun", beslutat av KF 2016-10-05.



3.2. Fastighetsrättsliga frågor

3.2.1. Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Vistinge 6:4 ägare: privatägd

Vistinge S:2 samfälld fastighet, ägare: privata

3.2.2. Fastighetsbildning med mera

Planområdet omfattar del av fastigheten Vistinge 6:4. Planområdet kommer att delas in i ett stort antal fastigheter för olika ändamål.

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Allmän plats

Allmän plats planläggs i form av gator, gång- och cykelvägar och naturmark.

Sammanlagt innehåller planområdet cirka 19 hektar allmän plats.

Allmän plats ska tillhöra kommunen. Det sker lämpligast genom avstyckning av en ny fastighet som innehåller allmän plats och att denna fastighet överläts från exploatören till kommunen.

Vattenområde

Cirka 4 hektar vattenområde



Figur 5 Vattenområdet i röd linje.



Kvartersmark

Fastigheten Vistinge 6:4 planläggs i ett stort antal kvarter för olika ändamål. Det är kvartersmark för bostäder, detaljhandel, skola, koloniområde, vård och småbåtshamn samt teknisk anläggning etcetera.

I plangenomförandet kommer planområdets olika kvarter att avstyckas till en eller flera fastigheter. Sammanlagt kan upp till cirka 500 fastigheter avstyckas. Det slutliga antalet fastigheter påverkas främst av vilken typ av bostäder som byggs och vilken upplåtelseform som väljs.

Teknisk anläggning (E-områden) kan komma att avstyckas till särskilda fastigheter alternativt upplåtas med ledningsrätt. Detta klarläggs vid genomförandet av planen i dialog med berörd ledningsägare.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren.

Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.

3.2.3. Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Befintlig gemensamhetsanläggning

Det finns en gemensamhetsanläggning inom planområdet, Vistinge GA:2, vilken omfattar Bondesättersvägen. Med anledning av planförslaget kommer vägen att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningens utbredning inom planområdet framgår av kartan nedan (rosa heldragen linje).



Figur 6 Vistinge GA:2:s utbredning (turkos linje)

I samband med plangenomförandet ska gemensamhetsanläggningen ändras genom omprövning i enlighet med anläggningslagen så att de delar som ska utgöra allmän plats utgår ur gemensamhetsanläggningen. Detta sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om sådan förrättning.

De nya fastigheter som kan bildas i detaljplanen kommer efter ovan nämnd omprövning att ha direktutgång mot allmän gata och bör därför inte behöva vara med i (ha andelstal i) gemensamhetsanläggningen Vistinge GA:2.

Befintlig samfällighet

Det finns en samfällighet (Vistinge S:2) som fyra fastigheter har del i. Den består av vägområde (gamla riksvägen). I planförslaget är del av samfälligheten planlagd som allmän plats - gata. I samband med plangenomförandet bör möjligheten att ta bort del av samfälligheten utredas.



Figur 7 Vistinge S:2:s utbredning (turkos linje)

Nya gemensamhetsanläggningar

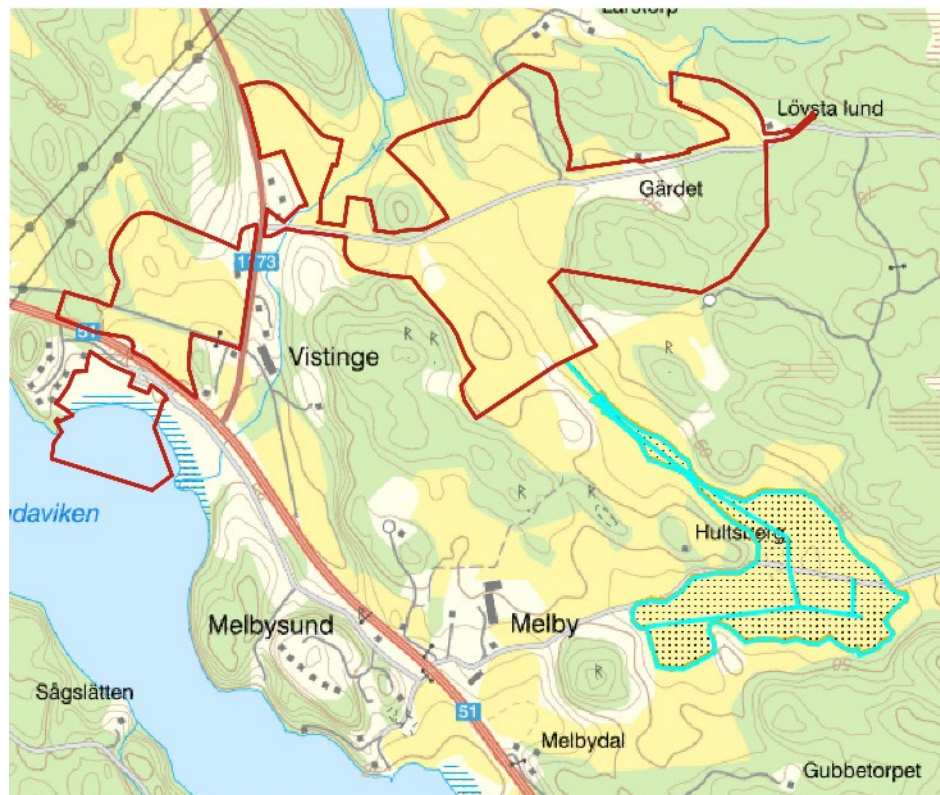
Planens genomförande förutsätter inte att nya gemensamhetsanläggningar bildas. Nya gemensamhetsanläggningar kan dock komma att bildas om det uppkommer behov av samverkan mellan olika fastigheter, till exempel gällande parkeringslösningar, postlådor eller avfallshantering inom kvartersmark. Blivande småbåtshamn och båtiläggningsplats kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Dikningsföretag

Det finns ett dikningsföretag på fastigheterna Melby 3:3 och Melby 5:1 som påverkar Vistinge 6:4; Melby df, R 1172 och R 1713. Dikningsföretaget är från år 1949 och låter Melby 3:3 och Melby 5:1 avvattna sina jordbruksmarker till det dike inom Vistinge 6:4 som leder till Vistingebäckens våtmark.

Diket bevaras som allmän plats – natur för att hantera dagvatten, varför dikningsföretaget inte bedöms påverkas.

En uppdaterad dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningen för att ytterligare utreda vilken kapacitet diket har, vilka mängder vatten diket kan komma att behöva hantera och om kapaciteten behöver öka med bland annat dikningsföretaget i åtanke.



Figur 8 Karta över dikningsföretagets utbredningsområde (blå markering) i förhållande till planområdet (röd linje).

3.2.4. Rättigheter

Servitut

Fastigheten Vistinge 6:4 belastas av både officiälservitut och avtalsservitut.

Påverkan på befintliga servitut (finns redovisade i fastighetsförteckningen) ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet inför granskning.

Den gemensamma ägovidden Larstorp 1:3 och Larstorp 1:2 (två fastigheter har lagts ut som en gemensam lott vid fastighetsbildning) bör ha rättighet för utfart fram till Vistinge GA:2. Genom fastighetsreglering bör servitutet ändras till att bara omfatta område som är utanför planområdet. Finspångs kommun ansöker om ändringen till Lantmäteriet.

Avtalsservitut för elektrisk starkströmsanläggning, akt 05-FIN-13/3316.1, är till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ändamålet är en 4 meter skogsgatubred jordkabel och nätstation som gäller en yta om 5x5 meter. Området berör Vistinge s:2 och Vistinge 6:4 och är lokaliserade till samfälliga vägen Vistinge s:2, nedanför fastigheten Vistinge 7:1. Rättigheten bedöms inte påverkas då området är utlagt som allmän plats - gata enligt plankarten.

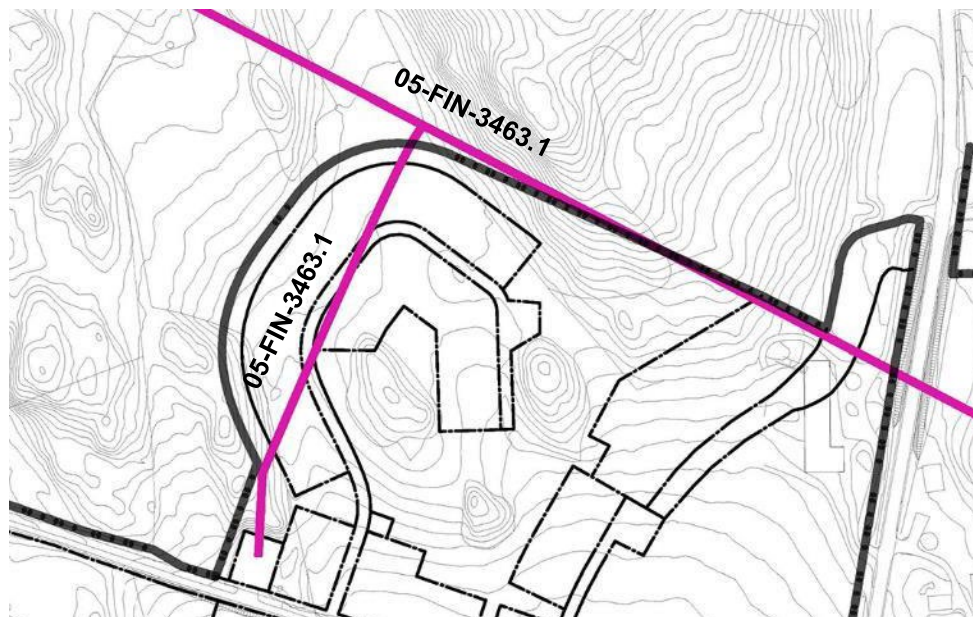


Avtalsservitut Kraftledning akt, D2016-00018380:1.1, är till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Servitutet avser transformatorstation. Servitutet kan beröra kvartsmark för bostad strax norr om Vistinge s:2, vilket utreds vidare i det fortsatta planarbetet inför granskning.

Avtalsservitut Kraftledning, nätstation akt D201700067393:1.1, är till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Servitutet är lokaliserat intill samfällda vägen Vistinge s:2. Rättigheten bedöms inte påverkas då området är utlagt som allmän plats - gata.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för starkström, akt 05-FIN-3463.1, är till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningsrätten säkras precis väster om Rejmyrevägen, invid den kommande tunneln under Rejmyrevägen, med ett U-område (markreservat för underjordiska ledningar), se bild till vänster nedan. För ledningsrätten med nord-sydlig axel, som går igenom föreslaget bostadsområde, föreslås att ledningen flyttas, se bild till höger nedan.



Figur 6 Ledningsrättens sträckning (rosa linje) i förhållande till planområdet (röd linje).

Ledningsrätt för tele, akt 0562-13/28.1, är till förmån för Finspångs Stadsnät Finet Aktiebolag. Ledningsrätten belastar Vistinge s:2 och Vistinge 6:4.

Ledningsrättsområdet är ett 3 meter brett område kring ledningen och berör samfällig väg, Vistinge s:2. Rättigheten bedöms inte påverkas då området är utlagt som allmän plats - gata.

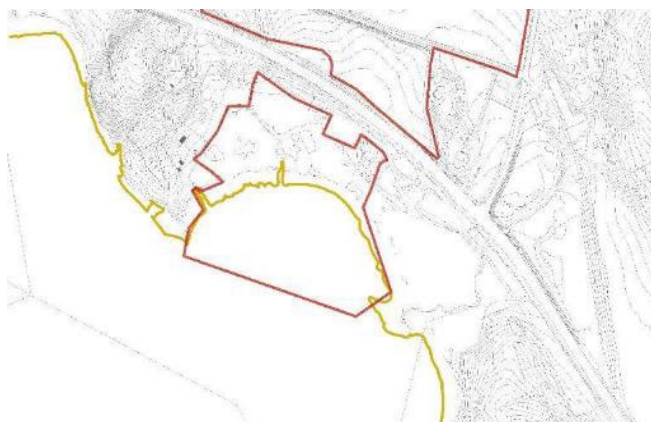


Figur 10 Ledningsrättens sträcka (svart heldragen linje).

Övriga rättigheter

Inom planområdet som omfattar sjön Glan finns ett område för samfällt fiske, Vistinge FS:1. Fisket är till förmån för fastigheterna Larstorp 1:2, Larstorp 1:3, Vistinge 3:2, Vistinge 3:4, Vistinge 6:4 och Ysunda 1:4.

Det samfälliga fisket kommer att påverkas inom planområdets gräns med anledning av att bryggor tillåts inom området, vilket påverkar åtkomsten till öppet vatten. Med anledning av detta bör fiskesamfälligheten omprövas och området för samfälligheten justeras.



Figur 71 Det samfälliga fiskeområdet FS:1 (orange linje i förhållande till planområdet (röd linje)).



3.3. Ekonomiska frågor

3.3.1. Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i avtal (planavtal) mellan kommunen och exploatören.

3.3.2. Exploateringsekonomi och exploateringsavtal

Kvartersmark

Byggnation av kvartersmark inom planområdet bekostas av exploatören.

Allmän plats

Utbyggnation av allmän plats inom planområdet bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag. Detta regleras i kommande exploateringsavtal.

Driftkostnader

Drift och underhåll av allmän plats (gator och naturområden) inom planområdet bekostas av Finspångs kommun.

3.3.3. Ersättningar för fastighetsbildning (fastighetsregleringar m.m.)

Markområden för allmän plats överläts utan ersättning från exploatören till kommunen.

Fastigheter för andra ändamål än enskilt bebyggande såsom skola, förskola med mera kan komma att överlåtas till kommunen. Detta ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet inför granskning. Ersättningar för eventuella övriga fastighetsregleringar och andra fastighetsbildningsåtgärder ska bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

3.3.4. Anslutningsavgifter, ledningsflytt

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor. Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploatören svara för samtliga kostnader.

3.3.5. Bygglov, anmälan och planavgift

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

Ingen planavgift tas ut, då plankostnaden regleras via avtal mellan Finspångs kommun och exploatören.



4. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I kapitlet redovisas en sammanställning av planeringsunderlag och utredningar som ligger till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

4.1. Regionala styrdokument

Principerna i Utvecklingsstrategi för Östergötland, 2021, är följande:

- Prioritera bebyggelseutveckling på platser med goda förutsättningar till platsutveckling på landsbygder, i städer, tätorter och byar.
- Verka för en tät och sammanhållen bebyggelse med fokus på platser med goda förutsättningar till effektiv kollektivtrafik och god service.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen skapar en nod mellan Finspång och Norrköping som bidrar till att knyta samman Östergötland och möjliggör en vattenkontakt med Glan som inte finns på andra ställen runt sjön idag.

4.2. Kommunal styrdokument

4.2.1. Vision 2035

Kommunfullmäktige har beslutat att Finspång ska arbeta för att gå från dagens cirka 22 000 invånare till att år 2035 ha 30 000 invånare.

För att Finspångs kommun ska nå 30 000 invånare till år 2035 krävs cirka 8 300 fler invånare.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen möjliggör runt 600 nya bostäder, vilket innebär cirka 20 procent av de bostäder som behöver tillskapas för att nå målet. Detaljplanen utgör därför ett viktigt bidrag till bostadsunderlaget i kommunen.

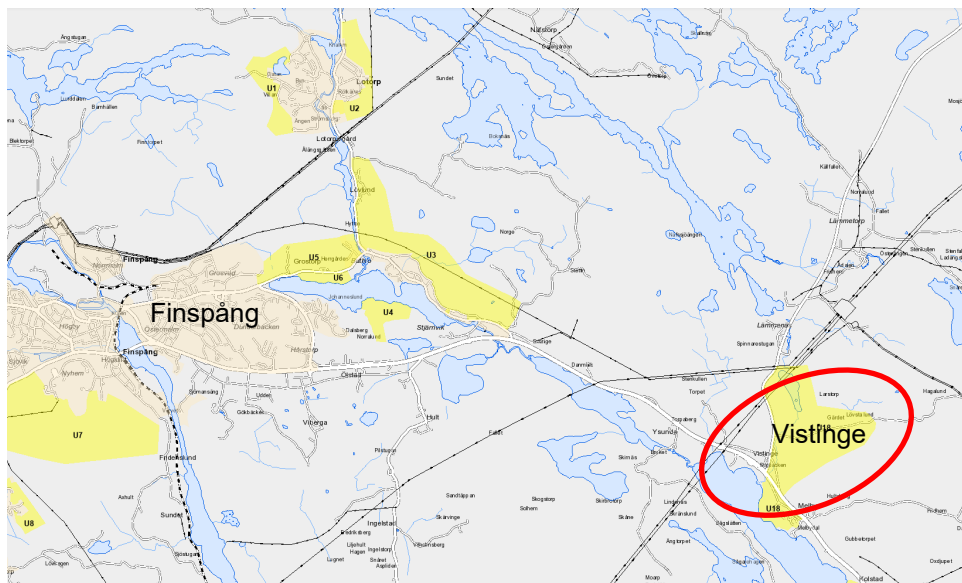
4.2.2. Översiktsplan

Översiktsplanen för Finspångs kommun är antagen 2021. Den stora befolkningsökningen som tas upp i Vision 2035 kräver omfattande yta. Ytan bedöms inte rymmas i enbart förtätningsområden, därför behövs även nya utvecklingsområden.

För att det ska vara möjligt att leva, bo och verka på landsbygden krävs att det finns infrastruktur och tillgång till service inom rimliga avstånd. En av förutsättningarna för att upprätthålla en god servicenivå, både offentlig och kommersiell, är ett tillräckligt befolkningsunderlag.



- Landsbygden och dess orter ska tillsammans med de prioriterade orterna och Finspångs tätort erbjuda ett varierat utbud av boende- och verksamhetsmiljöer.
- Vid utveckling av landsbygden ska särskild hänsyn tas till platsers värden och områdets naturgivna förutsättningar.



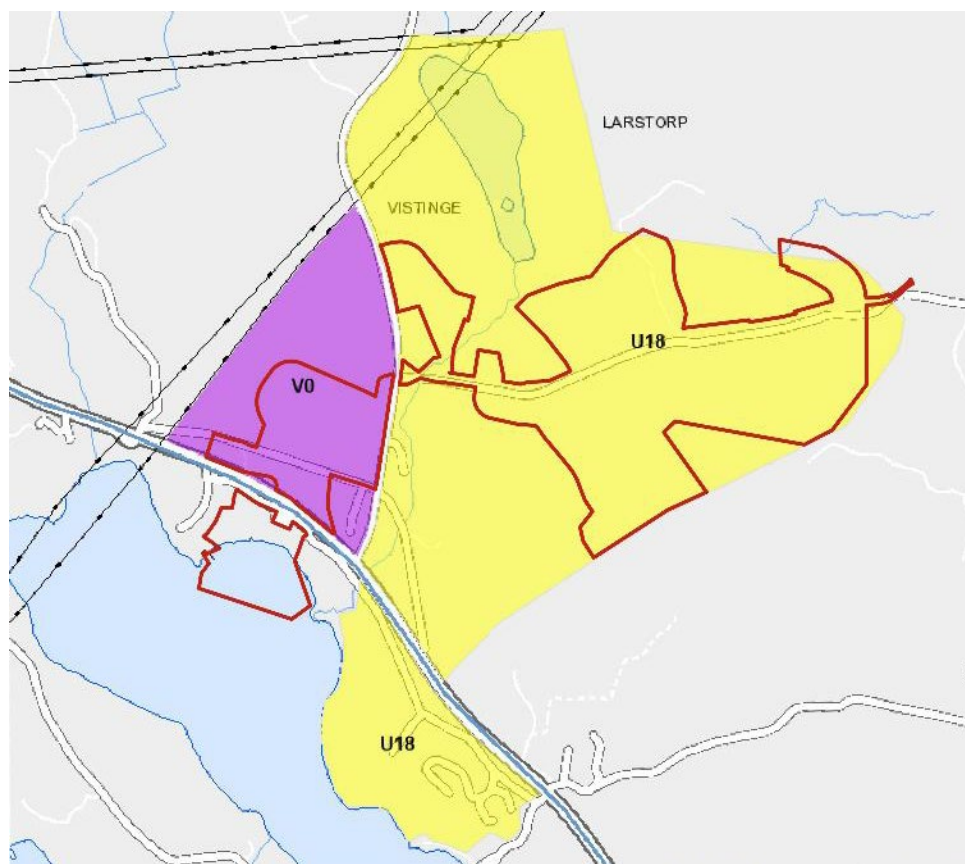
Figur 8 Utpekade utvecklingsområden för bostäder (gula områden) i översiktsplanen i förhållande till planområdets läge (röd cirkel).

Översiktsplanens utpekade utvecklingsområde Vistinge och Melby omfattar delar av aktuell fastighet, se gulmarkerat område i karta nedan. Området pekas ut för framtida bebyggelse och service och tidsperioden är satt till 2025–2030.

Översiktsplanens utpekade utvecklingsområde V0, Vistinge, pekas ut för icke störande verksamheter som exempelvis handel, småindustri och drivmedel, se lilamarkerat område i karta nedan.

Ur översiktsplanen framgår följande vision för Vistinge- och Melbyområdet:

År 2035 har Vistinge och Melby växt fram som en ny sammanhängande ort och knutpunkt mellan Finspång, Rejmyre och Svärtinge, Norrköping. Placeringen intill riksväg 51 och kollektivtrafiken gynnar ortens utveckling. Samtidigt är avstånden relativt överkomliga för cykelpendling både till Norrköping och Finspång.



Figur 9 Utvecklingsområde U18 (gul yta) och utvecklingsområde V0 (lila yta) från översiktsplanen i förhållande till planområdet (röd linje).

Konsekvenser av planförslaget

Området för detaljplanens läge är utpekad för både bostäder och verksamheter. Detaljplanen anses därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

4.2.3. Planprogram

2018 prövades planprogram för byutveckling i Vistinge med cirka 350 marknära bostäder och verksamheter längs väg 51. Programområdet var betydligt större än planområdet men med glesare bebyggelse.

Länsstyrelsen ställde sig positiva till placeringen av ny bostadsbebyggelse i Vistinge, då den ansågs ligga fördelaktigt utifrån pendlingssynpunkt med närhet till två större arbetsmarknader.

Efter programsamrådet har fler utredningar genomförts utifrån frågor som aktualiserades under programarbetet.



Konsekvenser av planförslaget

I huvudsak innehåller detaljplanens utformning samma funktioner som planprogrammet. Detaljplanen möjliggör fler bostäder än planprogrammet på en mindre yta.

4.2.4. Gällande detaljplaner



Figur 10 Gällande detaljplaner (lila ytor) i förhållande till planområdet (röda linjer).

Angränsande mot den västra sidan av planområdet finns en detaljplan, DP 97, för bostäder från 1966.

Söder om planområdet finns två detaljplaner för bostäder från 2012 och 2019.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen i väster, DP 97, upphävs för den del (park) som ingår i detaljplanen och ersätts med L – kolonistugor.



4.3. Riksintressen

4.3.1. Kommunikationer

Riksväg 51 är av riksintresse för kommunikationer.

Konsekvenser av planförslaget

Byggrätten begränsas närmast riksvägen på 30 meter för att hålla området närmast riksvägen fri från bebyggelse med anledning av bland annat risker från vägen.

4.3.2. Yrkesfiske

Ysundaviken söder om planområdet är av riksintresse för yrkesfiske.

Konsekvenser av planförslaget

Byggnation av bryggor sker i en begränsad del av viken för att inte ge negativa konsekvenser för yrkesfisket i Glan i stort.

4.3.3. Totalförsvaret

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för totalförsvaret. Riksintresse som omfattas är; "Influensområde luftrum" (Malmslätt flygfält). En del av planområdets södra del berörs av riksintresset "Stoppområde höga objekt flygfält". Restriktioner finns för höga objekt, där bebyggelse över 20 meter inte tillåts.

Konsekvenser av planförslaget

En mindre del av planområdet berörs av stoppområdet. Byggrätten begränsas till som högst 12 meter vilket är under stoppområdets tillåtna byggnadshöjd.

4.4. Miljökvalitetsnormer

4.4.1. Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är inte gällande för Finspångs kommun.

Konsekvenser av planförslaget

Miljökvalitetsnormen för buller är inte gällande för detaljplanen.

4.4.2. Vatten

Delar av vattenförekomsterna Vistingebäcken och Glan omfattas av planförslaget. En beskrivning av vattendragens status och påverkan av miljökvalitetsnormer görs utifrån informationen i länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS).



Vistingebäcken

Planområdets avrinning är i Vistingebäcken som i sin tur rinner ut i Glan. Vistingebäcken uppnår måttlig ekologisk status på grund av påverkan från jordbruk och skogsbruk och låg konnektivitet (spridningsmöjligheter). Vistingebäcken har krav att i framtiden ha god kemisk ytvattenstatus.

VISS anger olika skäl för att en tidsfrist till 2027 beviljats för god kemisk status. Bland dessa skäl anges att det ska ske en naturlig återhämtning efter genomförda åtgärder i skogsbruket som kan påverka statusen positivt.

Glan

Ytvatten från planområdet når sjön Glan som recipient. Sjön uppnår otillfredsställande ekologisk status med anledning av övergödning och miljögifter. Vattenförekomsten har undantag med tidsfrist till 2033 att uppnå god status.

Glan uppnår ej god kemisk status, men har krav att i framtiden ha god kemisk ytvattenstatus.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanens utformning innebär att färre ämnen som leder till övergödning når Vistingebäcken och i förlängningen Glan.

En uppdaterad dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningen för att ytterligare utreda dagvattenhanteringen.

4.4.3. Luft

Mätningar av SLB analys visar att det i dagsläget inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids för något ämne inom planområdet.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanens utformning bedöms inte riskera att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

4.5. Undersökning betydande miljöpåverkan

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av samhällsplaneringsenheten, Undersökning betydande miljöpåverkan 2024-10-22.

Konsekvenser av planförslaget

Ett genomförande av detaljplanen för Vistinge 6:4 bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och därmed bedöms inte en miljökonsekvensbeskrivning vara nödvändig.



4.6. Hälsa och säkerhet

4.6.1. Trafikbuller

De främsta bullerkällorna inom planområdet är trafiken på Riksväg 51 och Rejmyrevägen. Ett tillskott med ca 600 bostäder vid full utbyggnad skulle därutöver medföra en trafikökning på ca 2000 fordonsrörelser per dag år 2040 i området enligt Trafikutredning Vistingekorset, Afry 2020-04-24.

Riksväg 51

En trafikbullerberäkning för riksväg 51 har utförts, Vistinge Finspång Trafikbullerutredning för detaljplan, ÅHA 2023-04-14. Utredningen redovisar beräknade bullervärden år 2040.

Utredningen visar att längs riksväg 51 uppgår ekvivalent ljudnivå till över 65 dBA 80 meter från vägen.

Konsekvenser av planförslaget

Områden längs riksväg 51 som utsätts för bullerstörning planläggs inte för bostäder.

Rejmyrevägen

I dagsläget är trafikmängden på Rejmyrevägen cirka 1500 fordon/dygn. Om trafiken skulle öka till 4 200 fordon på Rejmyrevägen vid full utbyggnad, uppskattas cirka 40-45 meter mellan väg och byggrätt behövas för att klara ekvivalent ljudnivå om 60 dBA vid 70 km/h.

För skolfastigheten ställer naturvårdsverket kravet att minst 50 % av skolgårdens yta ska ha en ekvivalent ljudnivå på max 50 dBA och resterande vistelseytor max 55 dBA.

Konsekvenser av planförslaget

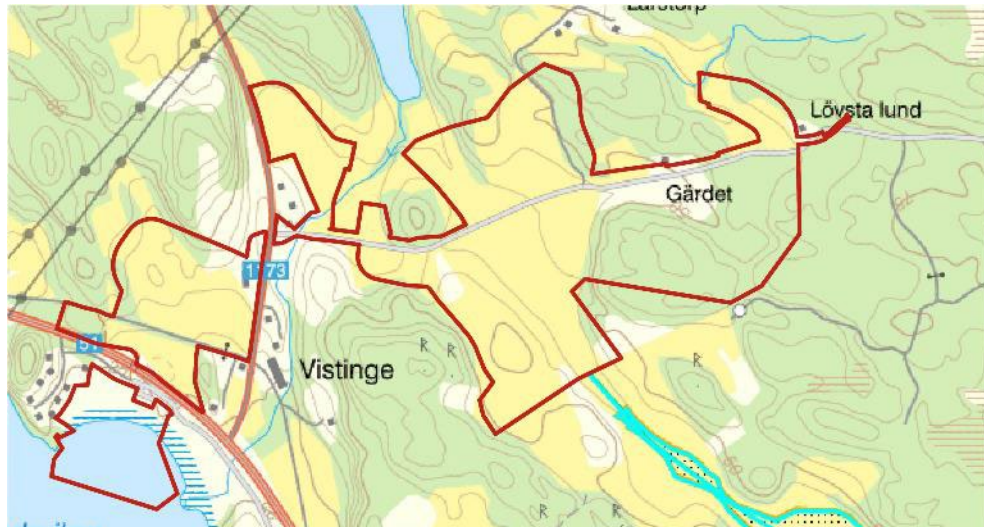
Riktvärdena för enbostadshus bedöms inte överskridas med anledning av avståndet mellan byggrätterna och vägarna.

Skolfastigheten behöver planeras utifrån tyst sida med hjälp av skolbyggnaden som bullerbarriär.

4.6.2. Elektromagnetisk strålning

Luftledningar med styrkor på 400 kV samt 130 kV finns i området.

En mobilmast finns norr om planområdet. Strålsäkerhetsmyndighetens generella bedömning är att dessa radiovågor inte innebär några hälsorisker för allmänheten.



Figur 115 Kraftledningar (grå linje) i väster i förhållande till planområdet (röd linje).

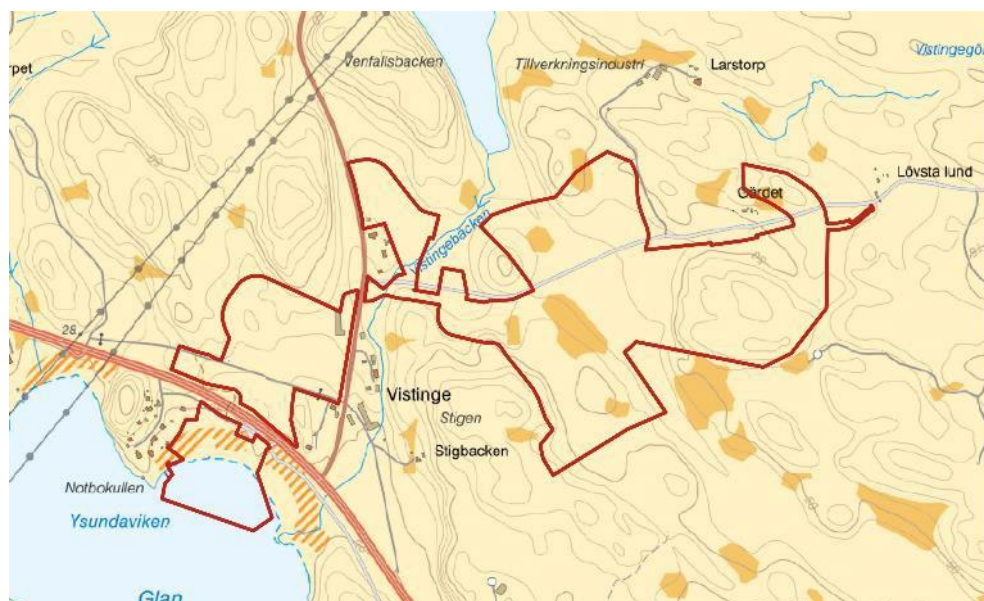
Konsekvenser av planförslaget

Avståndet mellan kraftledning och byggrätt har begränsats till som närmast 135 meter för att hålla ett skyddsavstånd till luftledningarna.

4.6.3. Risk för ras och skred

SGU:s karttjänst, Förutsättningar för jordskred i finkornig jordart, visar att det finns ett antal aktsamhetsområden för jordskred inom planområdet. Strandnära områden som ej utgörs av morän eller berg bör generellt ses och behandlas som aktsamhetsområden.

Planförslaget sammanfaller med vissa aktsamhetsområden, främst öster om Rejmyrevägen, se figur nedan.



Figur 16 Aktsamhetsområden (gula och skrafferade områden) i förhållande till planområdet (röd linje).

Konsekvenser av planförslaget

Risk för ras och skred kan inte bedömas innan en geoteknisk utredning har tagits fram. En geoteknisk utredning kommer att tas fram till granskningen.

4.6.4. Farligt gods

Riksväg 51 är rekommenderad primärled för farligt gods. Länsväg 1173 Rejmyrevägen är inte utpekad som farligt godsled.

En riskutredning, Riskutredning för utökad bebyggelse i Finspångs kommun, 2016-10-14 gjordes av ÅF i samband med detaljplanearbete i Melby.

Utredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder:

Inom 15-25 meter ska väg utföras med avåkningsräcke längsmed planområdets sträckning. Byggnader utförs så att utrymning kan ske på ett säkert sätt i riktning bort från vägen. Friskluftsintag riktas bort från vägen, alternativt att ventilationen utförs med möjlighet till manuell avstängning. Fasaden ska utföras av obrännbart material. Fasad inklusive takfot i riktning mot vägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster i riktning mot väg ska utföras i brandteknisk klass EW 30. Taktäckning utförs på obrännbart underlag.

Inom 25-35 meter krävs att väg utförs med avåkningsräcke längsmed planområdets sträckning. Byggnader utförs så att utrymning kan ske på ett säkert sätt i riktning bort mot vägen. Friskluftsintag riktas bort från vägen, alternativt att ventilationen utförs med möjlighet till manuell avstängning. Fasad inklusive takfot i riktning mot vägen utförs i lägst brandteknisk klass EI 30.



Inom 35-50 meter ska byggnader utföras så att utrymning kan ske på ett säkert sätt i riktning bort från vägen. Friskluftsintag ska riktas bort från vägen, alternativt att ventilationen utförs med möjlighet till manuell avstängning

Konsekvenser av planförslaget

Bebyggelsen och bestämmelser har anpassats efter anvisningarna i riskutredningen. Området närmast riksväg 51 har försetts med prickmark. Byggnader tillåts från 15 meters avstånd från riksväg 51 med ovanstående riskreducerande åtgärder.

4.6.5. Ljus- och skuggförhållanden

Ljus- och skuggförhållanden har utretts i Solstudie Vistinge By, augusti 2024 av Urbanworks. Förhållandena för maximal bebyggelse bedöms som goda.

Konsekvenser av planförslaget

Höjderna har begränsats på byggnationen i en sådan omfattning att ljus- och skuggförhållanden inte påverkas negativt.

4.6.6. Radon

Planområdet ligger inte i ett riskområde för radongas. Allt byggande i Finspångs kommun ska ske radonsäkert.

Konsekvenser av planförslaget

Krav ställs att allt byggande i planområdet ska ske radonsäkert.

4.6.7. Närhet till djurhållning

Det finns i dagsläget djurhållning i Vistinge i form av bete för nötkreatur längs Bondesättersvägen.

Konsekvenser av planförslaget

Vissa av de betade hagarna kommer att bebyggas, vilket kan påverka naturmiljön i berörda områden då marken inte längre betas, se avsnitt 4.9.2 Naturvärdesklassade områden. Under detaljplanens genomförande kan mark för bete förekomma i de delar av planområdet som inte berörs av utbyggnaden.

4.7. Strandskydd

Vistingebäcken flyter igenom planområdet och mynnar i Ysundaviken i sjön Glan. Utmed dessa vattendrag råder strandskydd om 100 meter från strandlinjen.

Beskrivning av vattendraget

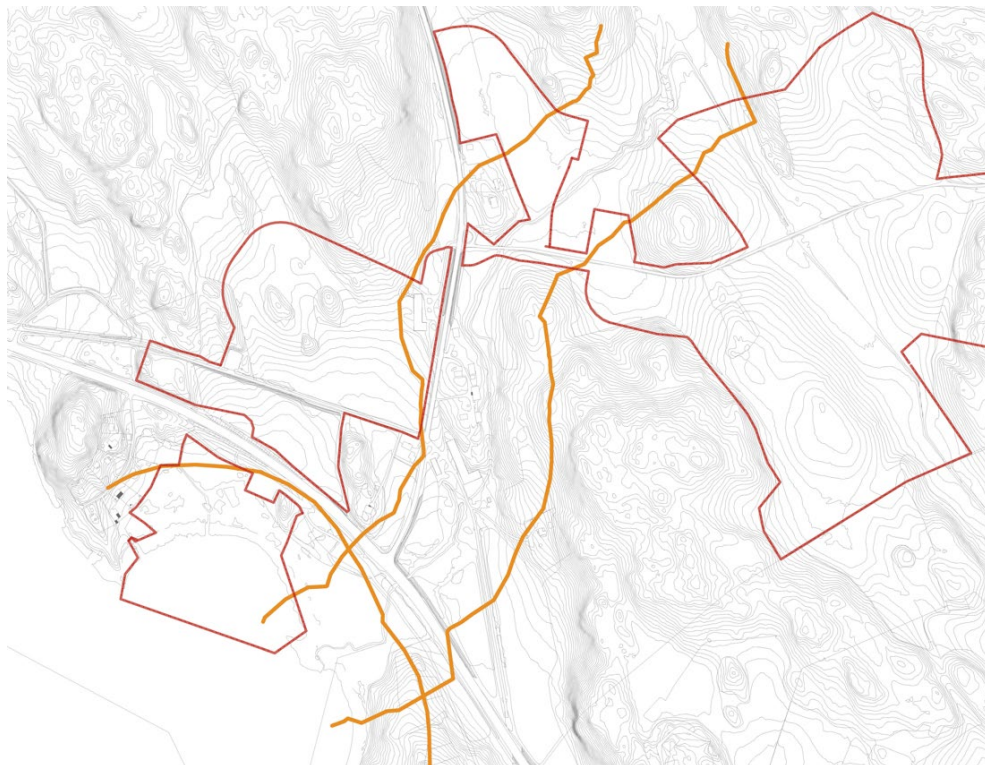
Vistingebäcken är till största delen en naturlig bäck. Den del av bäcken som är relevant för detaljplanen flyter mellan den större uppdämda våtmarken i norr ner till Ysundaviken i sjön Glan i söder. Sträckan som passerar planområdet är cirka 1



kilometer lång och omgärdas till största delen av jordbruksmark i form av fält med åkerholmar och beten. Längs en mindre sträcka kantas bäcken av bostadsfastigheter.

Allmänhetens tillgänglighet för friluftsliv

Marken inom det strandskyddade området är idag tillgänglig för allmänheten men med begränsad tillgänglighet för jordbruksmarken.

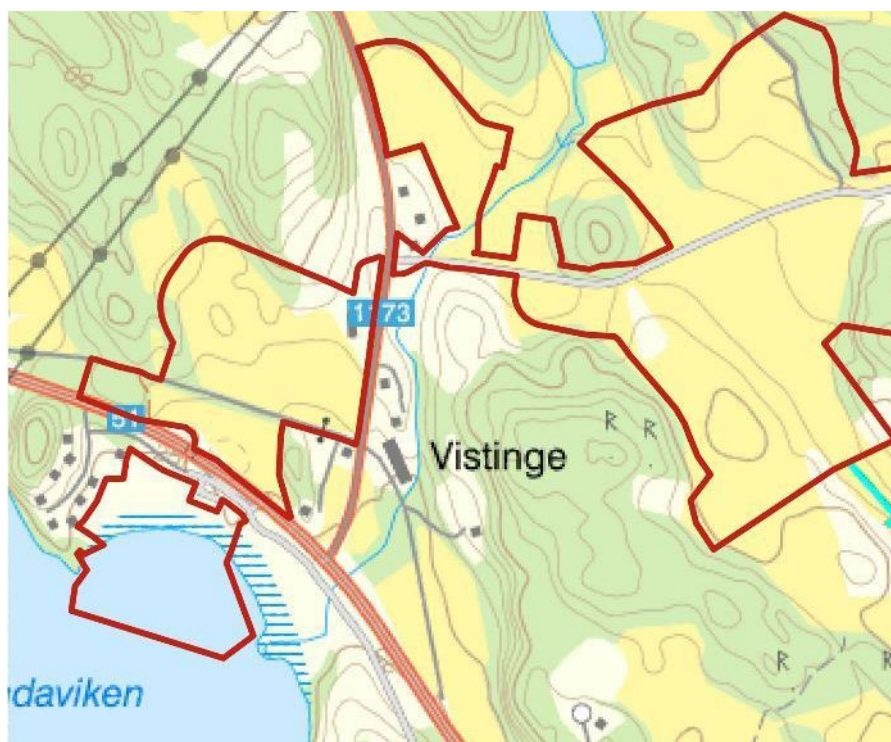


Figur 17 Strandskyddslinjen (orange linje) i förhållande till planområdet (röda linjer).

Livsvillkor för djur och växtliv

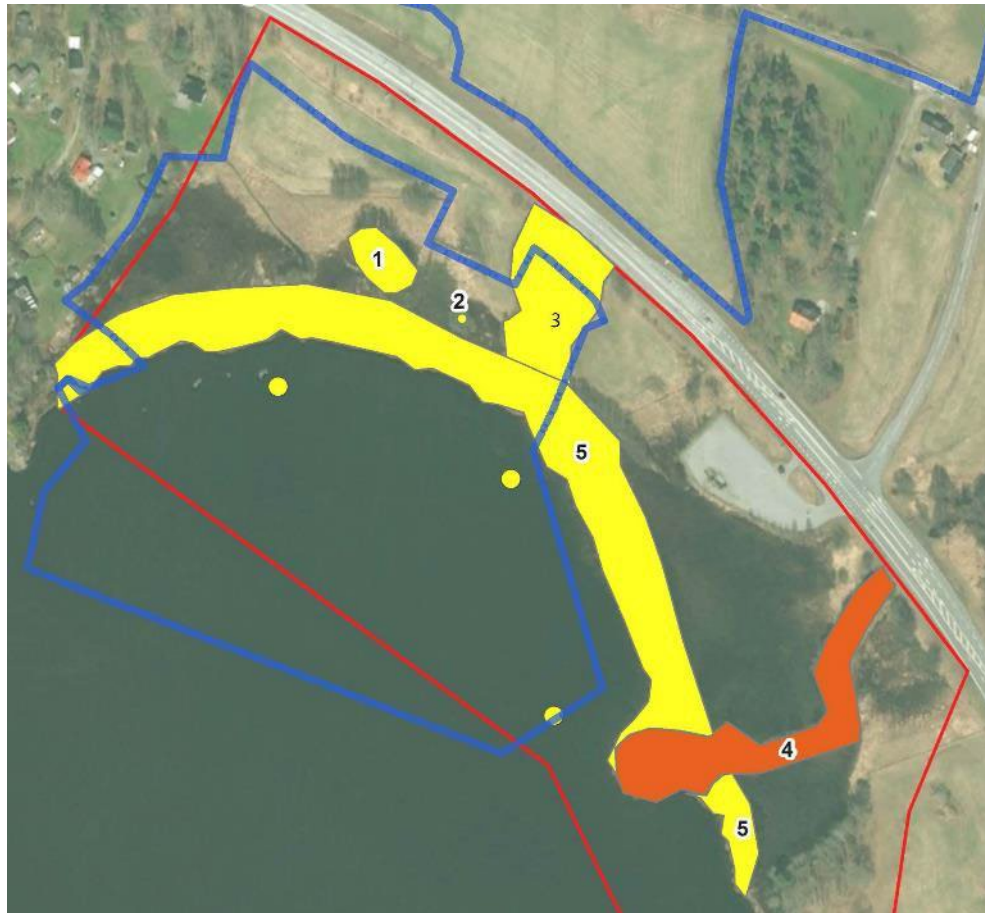
Livsvillkoren för djur och växter är begränsade inom den mark som brukas för odling. Jordbruksmark tenderar att ge upphov till monokulturer där den biologiska mångfalden är låg.

Intill Vistingebäcken finns ett område där naturlig växtlighet förekommer som i naturvärdesinventeringen från 2023 klassats till naturvärdesklass 2, Högt naturvärde. I vattendraget har värdearter så som bäver, utter, forsärla och pilblad påträffats. Vattendraget och strandområdet utgör en spridningskorridor.



Figur 18 Vistingebäcken (blå linje från norr till söder) i förhållande till planområdet (röd linje).

Längs med strandkanten i Ysundaviken finns ett utbrett vassområde som har fått naturvärdesklass 4, visst naturvärde, i naturvärdesinventeringen från 2017. Vassområdet utgör en viktig livsmiljö för främst fiskar och fåglar. Naturvärdena i sjön Glan inom inventeringsområdet är små eftersom ingen känslig vegetation, stormusslor eller bottenfauna påträffades under inventeringen.



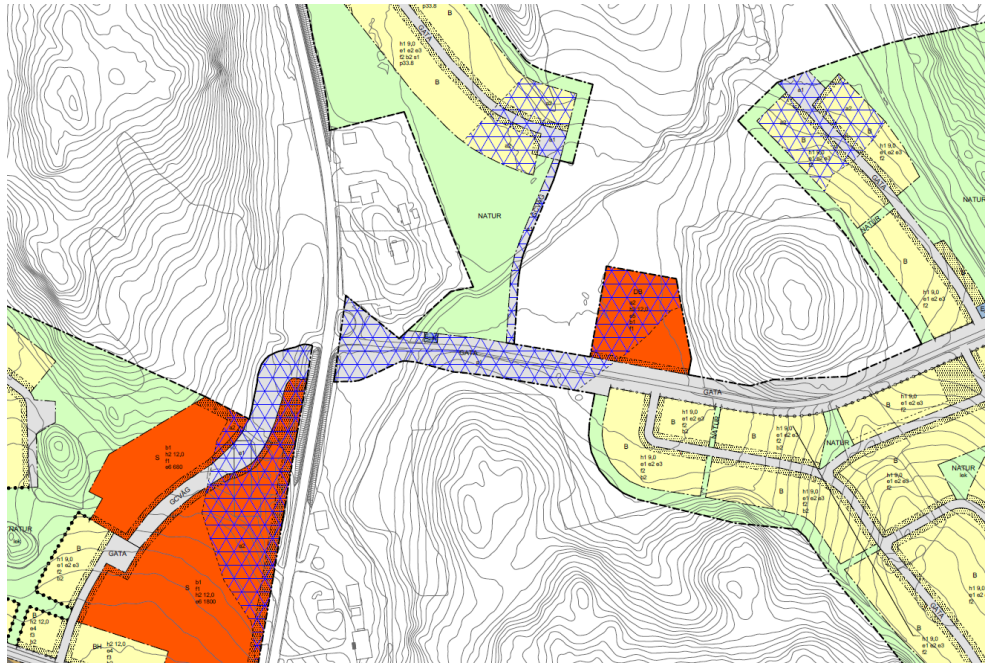
Figur 19 Vassområde (nr 5) i förhållande till planområdet (blå linje).

Motivering till upphävande av strandskydd

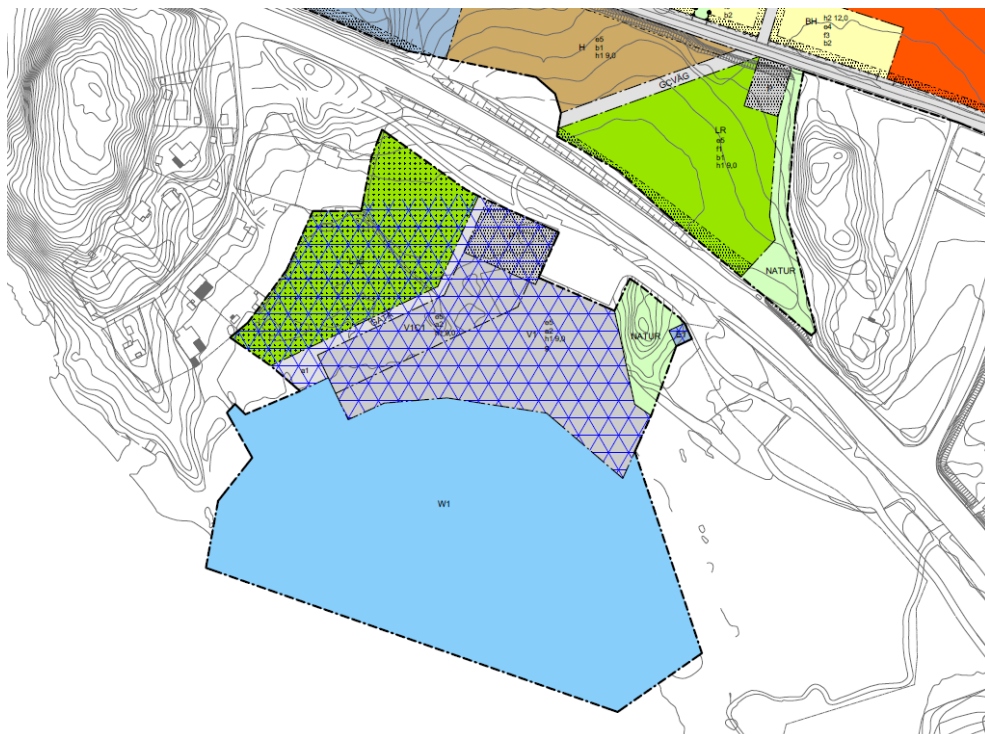
Strandskyddet avses upphävas inom den del av kvartersmarken och allmän plats som omfattas av strandskydd. Områden där strandskydd avses upphävas redovisas per skäl:



FINSPÅNG



Figur 20 Områden där strandskyddet upphävs markerat med blå skraffering.



Figur 21 Områden där strandskyddet upphävs markerat med blå skraffering.



Område behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Småbåtshamn

För hamnen och koloniområdet samt del av bryggor som kan anläggas ut i sjön Glan upphävs strandskyddet med motivering:

Kommunen ställer sig positiv till att berika platsen med en småbåtshamn, då det antal båtplatser som finns i dag i Glan inte räcker till. Genom att placera en småbåtshamn i aktuellt planområde hamnar den i närheten av bostäder och kan på så sätt bidra med kvaliteter till bostäderna. Ysundaviken är den vik som har bäst förutsättningar för olika typer av fritidsbåtar då det inte finns några hinder i form av broar eller trånga sträckor mellan viken och den öppna sjön.

Genom att planlägga delar av strandlinjen som natur kan områden för djur- och växtliv säkras.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Gata, gång- och cykelväg

Med anledning av den utbyggnad som planeras i Vistinge krävs gatumark för att nå de nya bostadsområdena. För att skapa en säker skolväg för bostäderna i området norr om lärarbostäderna krävs en gång- och cykelväg. Eftersom det inte finns tillräckligt med mark mellan Rejmyrevägen och de befintliga bostäderna tillskapas en separat gång- och cykelväg öster om de befintliga bostäderna, över Vistingebäcken.

Bostäder

Behovet av bostäder i kommunen är stort och att tillskapa ytor för dessa boendeformer är därför av vikt i planområdet då det utgör ett stort utbyggnadsområde.

Genom att tillåta bostäder norr om det gamla skolområdet inom det strandskyddade området men med fortsatt tillgänglighet för allmänheten längs med bäcken kvarstår friluftsentresse och naturvärden bevaras.

Vård

Behovet av gruppboenden i kommunen är stort och att tillskapa ytor för dessa boendeformer är därför av vikt i planområdet då det utgör ett stort utbyggnadsområde. Olika former av boenden gör även området mer socialt diversifierat, vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Koloniområde

Området som planläggs för odling är bullerstört från vägen och har en översvämningsrisk från sjön. Strandskyddet behöver upphävas för att det ska vara möjligt att anlägga kolonilotter och gångstråk.

Parkeringsplats och pumpstation

Parkeringsplatsen är avsedd att användas för besökare till småbåtshamnen, koloniområdet, samt de verksamheter som kan placeras inom område med centrumanvändning.



Området kring småbåtshamnen behöver en pumpstation och den placeras lämpligast vid infarten till området. För att nå ett skyddsavstånd till ytor där människor vistas föreslås pumpstationen placeras öster om den höjd som finns vid infarten till området.

Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Skola

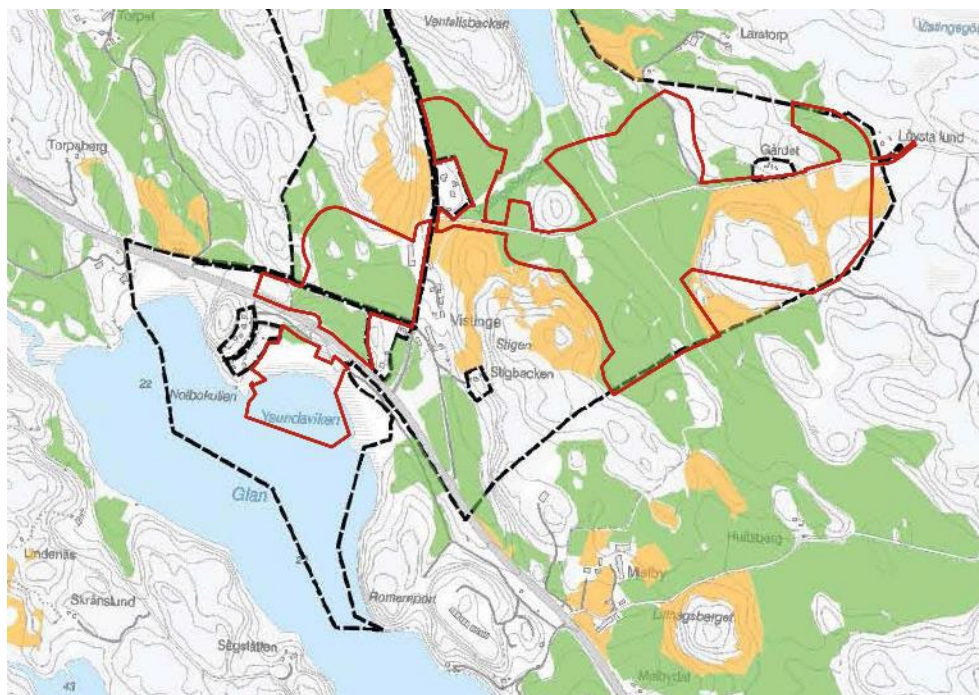
För området som kan användas till skola väster om Rejmyrevägen upphävs strandskyddet.

Rejmyrevägen är den större vägen mellan Finspång och Rejmyre med karaktären av en landsväg. Vägen skiljer Vistingebäcken från skolområdet och behovet av planskilda undergångar för fotgängare och cyklister visar att vägen utgör en barriär. Området öster om Rejmyrevägen lämnas orört och både allmänhetens tillgång till friluftsliv och djur- och växtlivets levnadsvillkor bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden.

4.8. Jordbruksmark

Planområdet består till stor del av bruksbar jordbruksmark. En lokaliseringsutredning har utrett möjligheten till exploatering av fastigheten Vistinge 6:4 utifrån ett jordbruksperspektiv, Lokaliseringsutredning Vistinge 6:4, Finspång kommun från Sweco 2023-12-11.

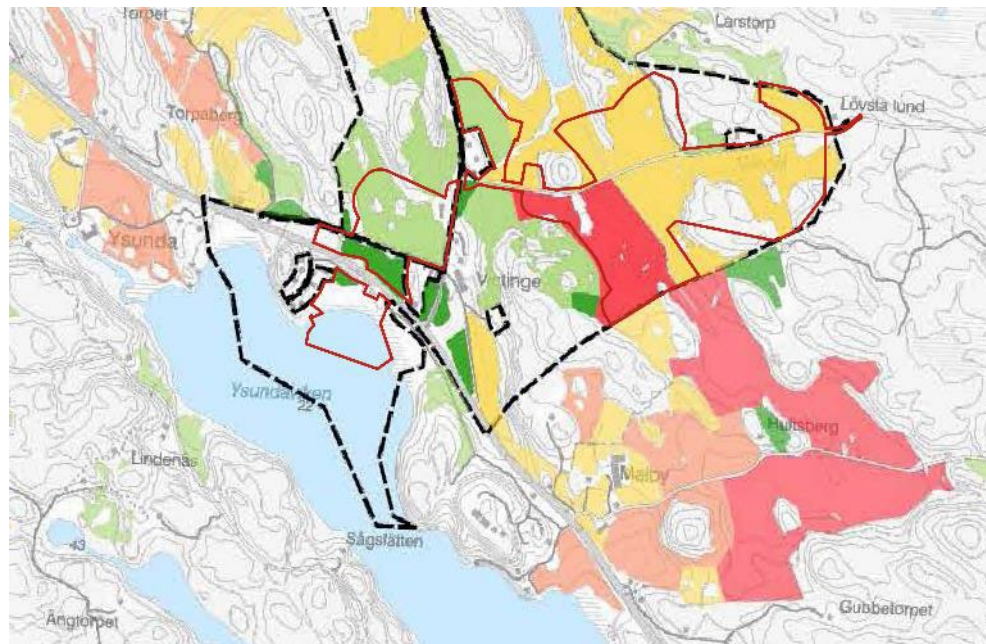
Fastigheten Vistinge 6:4 är 223 hektar exklusive vatten, varav 87 hektar utgörs av jordbruksmark. Av den utgörs cirka 60 procent av åkermark och 25 procent av betesmark. Resterande procent utgörs av ängsmarker och liknande.



Figur 22 Åkermark (gröna ytor) och betesmark (orange ytor) i förhållande till planområdet (röd linje).

I lokaliseringsutredningen framgår klassning av jordbruksmarken, se figur 28. Grön färg har lägst klassningsvärde, därefter gult och rött representerar högst klassningsvärde, utifrån klassningskriterierna God arrondering, Närhet till jordbrukscentrum och Närhet till djurhållande gårdar.

Främst förekommer marker med klassningsvärde gul. Det högsta klassningsvärdet uppnås endast i ett jordbruksblock. Sammanvägt så bedöms de två intilliggande blocken av röd och gul klassning söder om Bondesättersvägen vara mest känsligt för exploatering.



Figur 23 Klassning av jordbruksmarken (grön, gul och röd yta) i förhållande till planområdet (röd linje).

En exploatering av Vistinge 6:4 innebär fragmentering av ett mindre stråk i kommunen där jordbruksmarken är koncentrerad. Den tilltänkta utvecklingen tillgodoser samhällsintresset avseende bostadsförsörjning i en hållbar bebyggelsestruktur längs med stråket mellan Finspångs tätort och Norrköpings kommun. Samhällsintresset bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats i detta stråk.

Det är av vikt att etableringen sker så att det skapas en grund för väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och även på så vis att behovet av en sammanhållen bebyggelse i närheten av stråket mellan Finspångs tätort och Norrköping kommun tillgodoses.

Ur samhällsbyggnadssynpunkt väger behovet av sammanhållen bebyggelse i närheten till riksvägen tungt och kan innebära att högt klassad åkermark och aratrik betesmark behöver ianspråktas.

Konsekvenser av planförslaget

Placeringen av cirka 600 bostäder är ytkrävande och det bedöms vara omöjligt att tillgodose de väsentliga samhällsintressena och skapa en ny bykärna utan att jordbruksmarken i någon mån tas i anspråk.



4.9. Naturvärden

Under 2023 gjordes en naturvärdesinventering, Naturvärdesinventering (NVI) – vid Vistinge 6:4, Finspångs kommun, inför detaljplaner, 2023 av Calluna 2024-02-07.

Inom planområdet förekommer följande skyddade områden relevanta för 7 kap. miljöbalken:

- Vistingebäcken rinner ut i sjön Glan som är ett vattenskyddsområde. Den delen av Glan där Vistingebäcken mynnar, Ysundaviken, omfattas dock inte av vattenskyddsområdet.

Övrig känd, relevant kunskap om inventeringsområdet eller dess närhet, är följande:

- Öster om Rejmyrevägen finns ett TUVA-objekt (Jordbruksverket) som består av Silikatgräsmark (N2000-typ 6270, kultiverad fodermark och utvecklingsmark, se bild nedan.
- Rejmyrevägen är i hela sin sträckning i inventeringsområdet markerad som artrik vägkant. Den art som främst lyfts fram är guldsandbi (NT) samt ett antal indikatorarter, bland annat gulmåra och ängsvädd.
- Sjön Glan, där Vistingebäcken mynnar, är till största delen ett riksintresse: Särskilt värdefullt vatten, fisk. Den art som lyfts fram är asp, *Leuciscus aspius*.



Figur 124 TUVA-objekt (röd linje) i förhållande till planområdet (svart streckad linje).

4.9.1. Naturvärdesklassade områden

Naturvärdesinventeringen har visat att det finns 18 naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 2, 3 och 4 inom planområdet. Biotoperna beskrivs nedan.

Väster om Rejmyrevägen

Inom den nordvästra delen av planområdet karaktäriseras naturvärdesbiotoperna av en större före detta betesmark. Inom området finns fyra små löv- eller



blandskogsbiotoper, med större inslag av ek och en västvänd bergbrant med högre naturvärden. Inom området finns även ett par mindre örtrika torrängar med naturvärdesklass 3, se figur nedan.



Figur 25 Naturvärdesbiotop klass 3 (gult område) och klass 4 (grönt område) i förhållande till planområdet (svarta linjer).

Konsekvenser av planförslaget

Exploatering av de naturklassade områdena undviks genom att planlägga marken med allmän plats - natur. Genom att planlägga marken med allmän plats - natur kan områdena läggas till i skötselplanen för områdets allmänna platser och därigenom skydda de naturvärden som finns.

Öster om Rejmyrevägen

Inom det större bebyggelseområdet öster om Rejmyrevägen finns större områden med naturvärdesklass 2, 3 och 4.



Figur 26 Naturvärdesbiotopklass 3 (gulskrafferat) och klass 4 (grönskrafferat).
Naturvärdesbiotopernas utbredning (turkos markering) i förhållande till planområdet (svart
och röd linje).

B7	Större betat skogsområde	Klass 3 – påtagligt naturvärde
B10	Betad hällmarkstallskog	Klass 4 – visst naturvärde
B11	Alkärr	Klass 3 – påtagligt naturvärde
B12	Betesmark	Klass 3 – påtagligt naturvärde
B13	Betesmark	Klass 3 – påtagligt naturvärde
B14	Sumpskog	Klass 4 – visst naturvärde
B18	Mindre betat skogsområde	Klass 4 – visst naturvärde
B20	Lövskog	Klass 3 – påtagligt naturvärde
B24	Blomrik väggkant	Klass 3 – påtagligt naturvärde

Område B7

Området består av en lövskog på en markant höjd som ingår i en större betesfälla. Biotopvärdena består av mycket heterogen skogsmark som är betad med en stor trädslagsblandning och täthet i trädskiktet.

Konsekvenser av planförslaget

Planområdet sammanfaller med brynmiljön mellan den trädklädda höjden och det som nu är jordbruksmark. Kanten av området planläggs för allmän plats - natur och bostäder. Andelen av B7 som planläggs för bostäder är 0,3 %.

Naturvärdena inom område B7 baseras på att området hålls öppet genom att beta skogsområdet, vilket har gett upphov till det påtagliga artvärde som naturvärdesinventeringen beskrivit. Om arrende för bete flyttas till annan mark kommer naturvärdena för hela område B7 påverkas negativt. Markanvändningen



natur påverkar inte möjligheten att hålla betande djur men skyddsavstånd behövs till bebyggelse.

B10 och B12

Områdena består av öppen betad hållmarksskog samt betesmark med hävdgynnad flora. Biotopvärdena består av att områdena är öppna och betade samt att det förekommer äldre tallar, död ved, torra områden varvat med fuktiga och skuggiga partier som utgör värdefulla miljöer för växter, insekter och fåglar.

Naturvärdena inom område B10 och B12 baseras delvis på att området hålls öppet genom att beta marken.

Konsekvenser av planförslaget

De delar som inte påverkas av bostäder och gatumark har planlagts som allmän plats – natur för att öka möjligheterna att områdena läggs till i skötselplanen för allmän plats - natur och därigenom skydda de naturvärden som finns.

B11

Området består av en mycket blöt mark i en svacka. Biotopvärdena består av att området är konstant fuktigt och där vattnet skapar viktiga livsmiljöer för bland annat groddjur, insekter och vattenväxter.

Konsekvenser av planförslaget

Med anledning av terrängen med sina höjder och övriga naturvärden i den östra delen av planområdet är väg och bebyggelse placerad runt den höjd som B11 är en del av.

B13

Området består av en nordslänt i betesmark som gränsar till en betesvall i norr. Biotopvärdena består av att området varit betat under lång tid, vilket givit upphov till mycket örter som bildar en värdefull miljö för pollinatörer.

Konsekvenser av planförslaget

Med anledning av terrängen och övriga naturvärden främst öster om planområdet, där en höjd har naturvärdesklass 2, har vägen till bostadsmarken anpassats mellan höjderna. För att helt undvika klass 2-området tas viss del av område B13 i anspråk för att möjliggöra tillräcklig yta för bostadstomter.

B14

Området består av ett fuktstråk med småsumpig skog som ingår i betesmarken. Biotopvärdena består av att området har en hög luftfuktighet, vilket bildar en värdefull miljö för insekter, kryptogamer och småfåglar.

Konsekvenser av planförslaget

Med anledning av terrängen och övriga naturvärden främst öster om planområdet, där en höjd med högt naturvärde ligger, har vägen till bostadsmarken anpassats mellan höjderna.



B18

Området består av en markant, trädklädd kulle med berg i dagen som ingår i en betesfälla. Biotopsvärdena består av några äldre träd av asp, ek, tall och gran samt enstaka hålträd.

Naturvärden inom B18 baseras mestadels på det trädsikt som finns inom området samt att det hålls öppet med hjälp av betesdjur.

Konsekvenser av planförslaget

Eftersom det största naturvärdet inom B18 består av trädsiktet regleras marken inom det område som sammanfaller med naturvärdesområdet med att mark inte får förses med byggnad.

B20

Området består av lövskog i västvänd slänt. Området betas och ligger i samma fälla som omgivande kulturbeten. Biotopvärdena består av en stor trädslagsblandning med enstaka äldre träd, måttliga mängder död ved och en del hålträd, sandblottor, berghällar och lodytor. Området har ett påtagligt artvärde, men endast ett visst biotopsvärde.

Konsekvenser av planförslaget

Bebyggelse har placerats mellan höjderna i öster och väster (B20). Andelen av B20 som planläggs är mindre än 1 %.

B24

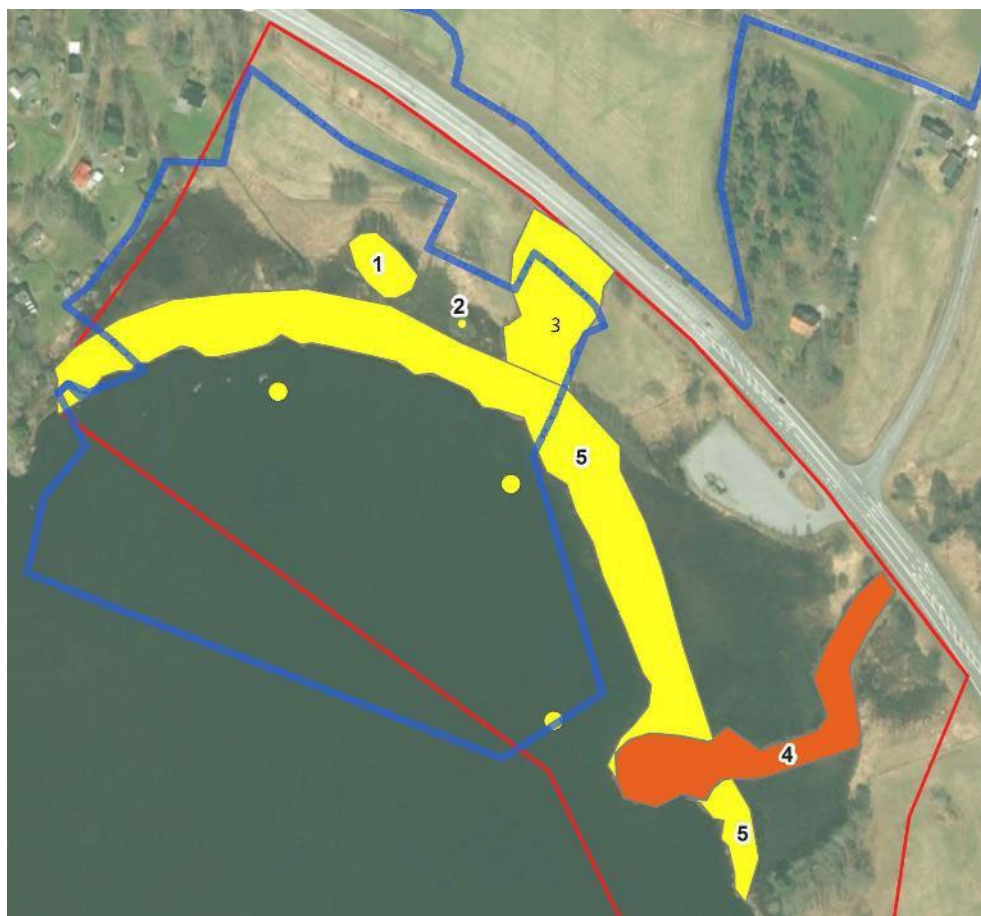
Området består av en artrik vägkant. Biotopvärdena består av att det är en västvänd vägren med stor solinstrålning med en rik förekomst av olika örter.

Konsekvenser av planförslaget

Den väg som idag går mellan åkrarna kommer att ersättas av mark för bostäder och område B24 försvinna. Bebyggelsen undviker på så sätt höjderna såsom B20 och därmed stora förändringar i topografin vilket bedömts som mer värt än B24.

Söder om Riksväg 51

En naturinventering, Naturinventering - Vistingeområdet, Finspångs kommun 2017, gjordes av Calluna 2017 vid Ysundaviken för att utreda om det är möjligt att anlägga en småbåtshamn med 40–50 platser.



Figur 2713 Naturvärdesklasser (färgade ytor med siffror) i förhållande till planområdet (svart streckad linje).

I område 3, med naturvärdesklass 4, har förändringar av marken skett sedan inventeringen 2017. Området har sedan dess delvis asfalterats för att skapa en pendlarparkering, vilket innebär att miljön som utgjorde den biotopen är förändrad.

Konsekvenser av planförslaget

Område 4 med högst naturvärde undantas från planläggning.

Bebyggelse sker på de områden med lägst naturvärde i området. I vassområdet som utgör område 5, med naturvärdesklass 4, planeras området som allmän plats – natur, odling samt vattenområde för bryggor. Bryggor gör att området kommer att förändras. Delarna som planläggs som natur skyddas genom att ingen bebyggelse kan ske i de områdena.



4.9.2. Generella biotopskydd

Inom planområdet förekommer generella biotopskyddsområden i form av öppna diken i jordbruksmark, småvatten och våtmark i jordbruksmark, odlingsrösen och åkerholmar. Dessa är del av de naturvärdesklassade områdena (Calluna, 2024-02-07), se kap 4.9.1

Konsekvenser av planförslaget

Det större öppna diket som i dagsläget avvattnar jordbruksmarken planeras för dagvattenhantering och kommer därför att ligga kvar i sin sträckning. Den påverkan som kan ske är att mer vatten kommer till diket som kan innehålla fler miljögifter från gatumark.

Generella biotopskydd kommer att påverkas då biotopskydden i stort sammanfaller med de naturvärdesklassade områdena och resonemangen kring dessa. Innan förändringar görs som kan riskera att påverka generella biotopskydd negativt ska ansökan om dispens sökas hos länsstyrelsen.

4.9.3. Skyddade arter

Lista över arter som påträffats inom hela inventeringsområdet kan hittas i bilaga 4 och 5 i utredningen Naturvärdesinventering (NVI) – vid Vistinge 6:4, Finspångs kommun, inför detaljplaner, 2023 som togs fram av Calluna 2024-02-07. Karta som visar prioriterade fågelarters bedömda revir finns i Häckfågelinventering - vid Vistinge, Finspångskommun, inför detaljplan 2024 framtagen av Calluna 2024-09-12

Skyddade arter har påträffats inom planområdet. Arterna är antingen rödlistade i rödlistan från år 2015 eller år 2020, listade i EU:s fågeldirektiv eller skyddade i artskyddsförordningen. Arterna är grüngöling, spillkråka, reliktböck, berg-johannesört, gullklöver, krusfrö, svart bark-glansbagge, skogsödla, blåsippa, gullviva, mattlummer, nattviol och huggorm.

De skyddade arterna hasselsnok och sandödlan har tidigare rapporterats från närområdet.

En GIS-analys över habitatnätverk och livsmiljöer för hasselsnok och sandödlan på fastigheten Vistinge 6:4 har tagits fram, se Habitatnätverk och livsmiljöer – för sandödlan och hasselsnok i Vistinge 2023 av Calluna. Analysen visar att det finns potentiella livsmiljöer för både hasselsnok och sandödlan inom planområdet. En fältinventering har därefter utförts under sommaren 2024 där man inte påträffat någon av arterna. Calluna rekommenderar en artskyddsutredning i det vidare arbetet.

Tyréns har tagit fram rapporten Analys av kumulativa effekter med fokus på hasselsnok och sandödlan 2024-10-02. Man betonar vikten av att ta fram skötselplan för klass 1 områden (övervintringsplatser och födosökområden) och beakta spridningsvägar.



Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen har anpassats utifrån GIS-analysen för hasselsnok och sandödlor. Planområdet har begränsats till att endast påverka delar av platser för förekomst. Exempelvis åkerholmar lämnas orörda och alternativa boplatser och spridningskorridorer finns kvar. Bedömda revir för prioriterade fågelarter sammanfaller stort med undantagna områden från bebyggelse.

Arbetet med de fridlysta och prioriterade arterna fortsätter inför granskning.

4.10. Vatten

4.10.1. Hydrologiska förhållanden

Det finns inga i dagsläget kända grundvattenförekomster inom planområdet. Den större delen av sjön Glan är ett vattenskyddsområde, dock inte Ysundaviken vid planområdet.

I nuläget finns inga uppgifter om grundvattennivåer inom planområdet.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanen har inte påverkats av hydrologiska förhållanden. Detaljplanen bedöms inte påverka förekomsten av grundvatten eller vattenskyddsområdet i Glan.

Information om grundvattennivåer behövs för vidare utrednings- och projekteringsarbete av dagvattenlösningar och kommer att tas fram i samband med den fördjupade dagvattenutredningen till granskningen.

4.10.2. Risk för översvämningar eller erosion

Ysundavikens/Glans normala vattennivå är cirka 22 meter över havet. Planområdet ligger till största delen flera meter över sjöns nivå.

En översvämningskartering är gjord för Glan av MSB 2014, som redovisas i kommunens översiktsplan. Utifrån översvämningskarteringen kan 100-årsflödet samt beräknat högsta flöde stiga upp till riksväg 51 inom planområdet.



Figur 28 Översvämningskartering (blått) i förhållande till planområdet (röd linje).

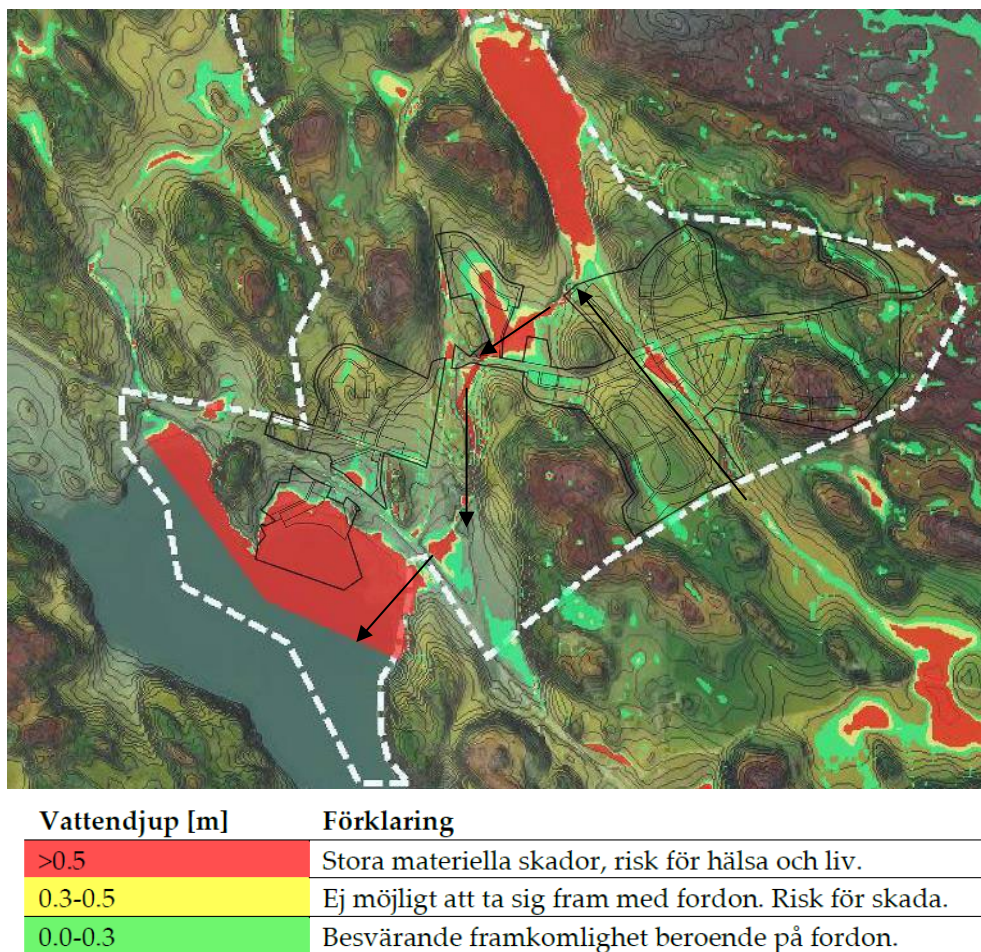
En dagvattenutredning och skyfallsanalys, se Dagvattenutredning och skyfallsanalys – del 1, Finspångs kommun, Vistinge 6:4 är gjord av Dämningsverket 2023. Utredningen visar att vid ett 100-årsregn finns det områden inom planområdet som får vattendjup över 0,5 m. Det huvudsakliga rinnstråket går igenom det dike som finns centralt i området öster om Rejmyrevägen, se bild nedan.

Gröna områden kan i vissa fall vara lämpliga för bebyggelse och en bedömning får göras för respektive översvämningsområde. Dagvattenutredningen visar att med åtgärder kan andelen byggbar mark inom de röda områdena ökas.

I dagvattenutredningen har en grov beräkning utförts av skyfallsflöden och ökade skyfallsvolymer för en utbyggnad inom Vistinge 6:4. Total ökad avrinning vid ett 100-årsregn bedöms vara i storleksordningen ca 3000–4000 m³ för framtida markanvändning jämfört med befintlig mark.

Fördröjningsbehovet på kvartersmark är cirka 780 m³. Fördröjningsbehovet på allmän plats är cirka 1500 m³. Det kan tillkomma ytterligare fördröjningsvolym i senare skede för allmän plats - gata.

Översvämnning vid Ysundaviken sker oftast vid senhöst och under våren. Under sommaren är risken lägre.



Figur 29 Maximala vattennivåer (grön, gul och röd färg) vid ett 100-årsregn med huvudsakligt rinnstråk (svarta pilar) i förhållande till planområdet (svarta linjer) och fastighet (vit streckad linje).

Konsekvenser av planförslaget - skyfall

Detaljplanen har i de norra delarna utformats för att så långt som möjligt undvika områden med större vattendjup än 0,3 meter och samtidigt få till en god bebyggelsestruktur. Bebyggelse har i huvudsak inte placerats i kända lågpunkter. Där bebyggelse i kända lågpunkter tillåts har bestämmelse om färdig golvhöjd reglerats i plankartan.

För bebyggelse söder om riksvägen tillåts endast komplementbyggnader för att undvika möjlighet till övernattning. Markhöjning är inte tillräckligt för att klara översvämning. Ny bebyggelse kan exempelvis ställas på pålar eller utformas så den tål att översvämmas delar av året.

Exempel på åtgärder som kan minimera översvämningsrisken inom tänkta exploateringar är höjning av marknivåer vid översvämmade områden, att ta bort dämmande punkter nedströms den befintliga skolan, samt en ombyggnation av



dämnet ut från dammen i mitten på området för en bättre utjämning av flödeskurvan från området.

Skyfallsanalysen kommer fördjupas till granskningen för att visa hur området ska skyddas från eventuell översvämning.

Konsekvenser av planförslaget - dagvatten

Vatten som alstras inom planområdet leds till öppna diken, infiltreras och leds vidare till recipienterna Vistingebäcken och Glan. Generellt samlas dagvatten från höjderna runt området upp i diken i utkanten av bebyggelsen och infiltreras samt leds till diket.

Dagvattenutredningen kommer fördjupas till granskningen för att fastställa behovet av yta för dagvattenhantering.

4.11. Geotekniska förhållanden

I Statens Geologiska Undersökningars jordartskarta förekommer det ett flertal jordarter inom planområdet. Generellt består höjderna inom planområdet av urberg (röda områden), medan de flackare områdena består av sand, lera och silt (gula områden). Ett mindre område består av torv (turkos heldragen linje).

Planområdet sammanfaller delvis med område för torv, men främst ligger bebyggelsen på områden med sand, lera och silt.



Figur 30 Jordarter med urberg (rött), sand, lera och silt (gult) och torv (turkost) i förhållande till planområdet (svarta streckade linjer).

Konsekvenser av planförslaget

Med anledning av att det kan finnas risk för ras och skred, se 4.6.3 Risk för ras och skred kommer en geoteknisk utredning att tas fram innan granskning.



4.12. Sociala perspektiv

Planområdet består i dag till största delen av åkermark, vilken i låg grad är tillgänglig för allmänheten. Den miljö som allmänheten har tillgång till och som kan vara intressant för lek och rekreation inom planområdet idag är de mindre skogsområdena.

Runt området finns i dag skogsområden med friluftsområdeskvaliteter, bland annat skogsområdet norr om det planerade skolområdet.

Vägarna inom planområdet är i dagsläget avsedda för biltrafik och det saknas gång- och cykelvägar. Området runt busshållplatsen längs Riksväg 51 har gång- och cykelvägar och en planskild korsning med lutningar, vilket gör tillgängligheten för fotgängare, cyklister och personer med funktionsnedsättningar högre i den delen.

Konsekvenser av planförslaget - socialt

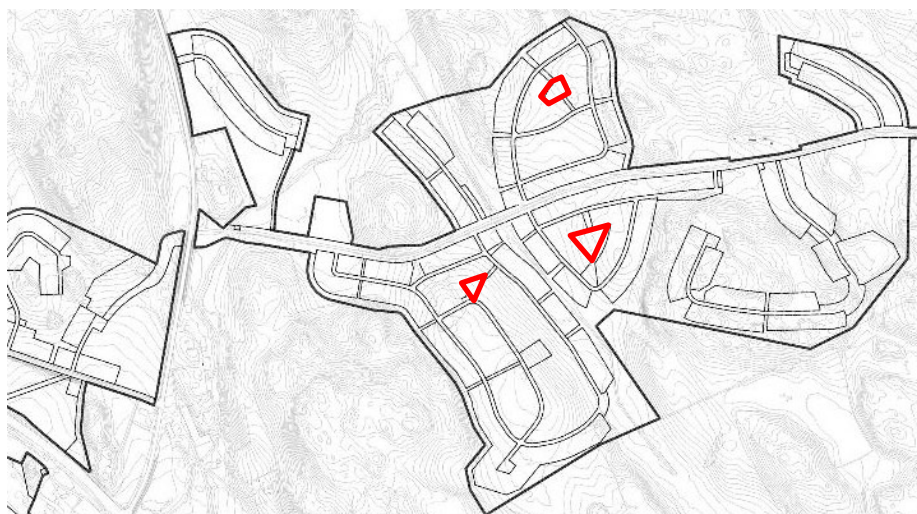
Detaljplanen medger en variation av bostadsformer i form av villor, parhus, radhus och flerbostadshus vilket möjliggör att olika socioekonomiska grupper kan bosätta sig inom området, antingen i form av äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt.

De befintliga skogsområdena i planområdet bevaras genom allmän plats - natur för att möjligheten till lek och rekreation ska kvarstå. Planens genomförande medför ökade rörelser i området och på så vis även möjligheten till fler möten mellan människor, vilket bedöms ha en god inverkan på sociala aspekter och känslan av trygghet.

Detaljplanen inrymmer flera delar för att ge en positiv påverkan på sociala värden såsom grönområden i nära anslutning till sammanhållen bostadsbebyggelse, platser för lek och rekreation, stora ytor för utemiljö lämplig för lek och annan utevistelse för skolgårdar, samt skapandet av besöksmål och mötesplatser i form av småbåtshamn, koloniområde och område för handel.

Detaljplanen möjliggör för en mindre idrottshall vid skolområdet och ett idrottsområde för fotbollsplan söder om skolområdet. Inför granskning kommer det utredas möjlighet till en fullstor idrottshall och 11-spels fotbollsplan.

På flera platser inom planområdet har passager med användningen natur gjorts för att göra det enklare och genare att nå skogsområdena.



Figur 31 Naturområden för lek (röda linjer) i förhållande till planområdet (svart linje).

Konsekvenser av planförslaget - tillgänglighet

Förskole- och skolverksamhet är tillgängliga med gångavstånd från busshållplatsen längs Riksväg 51. Separata gång- och cykelbanor längs med de större gatorna skapar tryggare och säkrare skolvägar.

På de mindre bostadsgatorna som byggs ut för området delas körbanan mellan fotgängare, cyklister och bilister. Genom att förlägga större delen av de nya gång- och cykelvägarna utmed de trafikerade vägarna kan trygghetskänslan för fotgängare och cyklister öka, jämfört med avskilda gång- och cykelvägar utan kontakt med andra trafikanter och bebyggelse.

Inom planområdet både finns det och planeras det för planskilda korsningar. Gång- och cykeltunnel planeras under Rejmyrevägen för en ökad tillgänglighet.

4.13. Kulturmiljö

En antikvarisk utredning har tagits fram för Vistinge 6:4 m.fl. av Östergötlands museum, rapport 2023:225 daterad 2023-11-23 även en landskapsanalys har tagits fram, Landskapsanalys Vistinge, Tyréns, 2022-09-06.

Det berörda området utgörs idag främst av åker-, skogs- och betesmark samt att den hyser äldre bebyggelse från 1850-talet till 1920-talet, se bild nedan. Vistinge kännetecknas överlag av relativt välbevarad bebyggelse från 1800-tal och tidigt 1900-tal, något som gör att den övergripande karaktären präglas av ett traditionellt svenskt formspråk med sadeltak, faluröda fasader och vita knutar. Hjärtat i området är Vistinge gård med de ekonomibyggnader som tillhör gården. Den omgivande lantliga miljön med avskärmande trädgrupper, kombinerat med öppen åker- och betesmark, är av betydelse för gårdens kulturhistoriska värde. Denna agrara karaktär har en kontinuitet som sträcker sig tillbaka till åtminstone 1600-talet och bidrar till att belysa gårdens och den före detta byns tidigare funktion.



Figur 32 Bebyggelseområden i Vistinge (se byggnader) i förhållande till riksväg 51, Rejmyrevägen och Bondesättersvägen.

4.13.1. Kulturhistorisk bebyggelse

Den äldsta samlade bebyggelsen kan beläggas till platsen för Vistinge gård. Gården utgjorde tidigare platsen för Vistinge by, vilken i kartmaterial kan härledas till åtminstone 1650. Byn har dock sannolikt en äldre historia. På höjden öster om byn finns flera äldre gravfält från järnåldern. I 1699 års karta angavs byn bestå av tre gårdar benämnda "Norra gården", "Mittengården" och "Södra gården" med ett flertal arrendatorer.



Figur 33 Huvudsakligt undersökningsområde (röd streckad linje) för den antikvariska utredningen.

Bebyggelsen är centrerad norr om Riksväg 51 längs Rejmyrevägen strax väster om Vistingebäcken. Denna bebyggelse utgörs till större del av traditionella rödmålade bostadshus och ekonomibyggnader.



Figur 34 Vistinge Gård från den antikvariska utredningen.

För att bevara den agrara karaktären kring Vistinge gård rekommenderar utredningen att ny, eller åtminstone tät, bebyggelse bör undvikas i gårdens omedelbara närhet och att marken där får bibehålla något av sin öppna lantliga prägel.

Utredningen ger förslag på gestaltning som knyter an till befintlig bebyggelse:

- Byggnadsvolymer som anknyter till skalan hos befintlig bebyggelse.
- Grönområden mellan bebyggelsen i form av till exempel gräsmark, trädrader, dungar och bergsknallar.
- Branta och sluttande tak i form av sadeltak, mansardtak eller valmade tak. Taktäckning i form av lertegel, bemålad falsad plåt eller övrigt traditionellt material.
- Fasader med naturmaterial, i första hand trä med slamfärg, linoljefärg eller tjära/tjärolja. Enstaka fasader med rött tegel eller kalkputs kan även vara lämpligt.
- Fönster med spröjs och/eller mitt- och tvärposter. Spröjs och poster bör på traditionellt vis vara symmetriskt placerade i fönstren.

Det gamla skolområdet, norr om Vistinge gård, besitter även det höga kulturhistoriska värden.

Kartan nedan visar en sammanfattning av den antikvariska utredningen. Generellt bedöms få rekommendationer vara nödvändiga för det område som omfattas av detaljplanarbetet.



Figur 35 Antikvarisk bedömning med särskilt värdefullt bebyggelseområde (grönt) solitärbyggnader (röd linje) och viktiga siktstråk (vita pilar) där bebyggelsen bör anpassas.

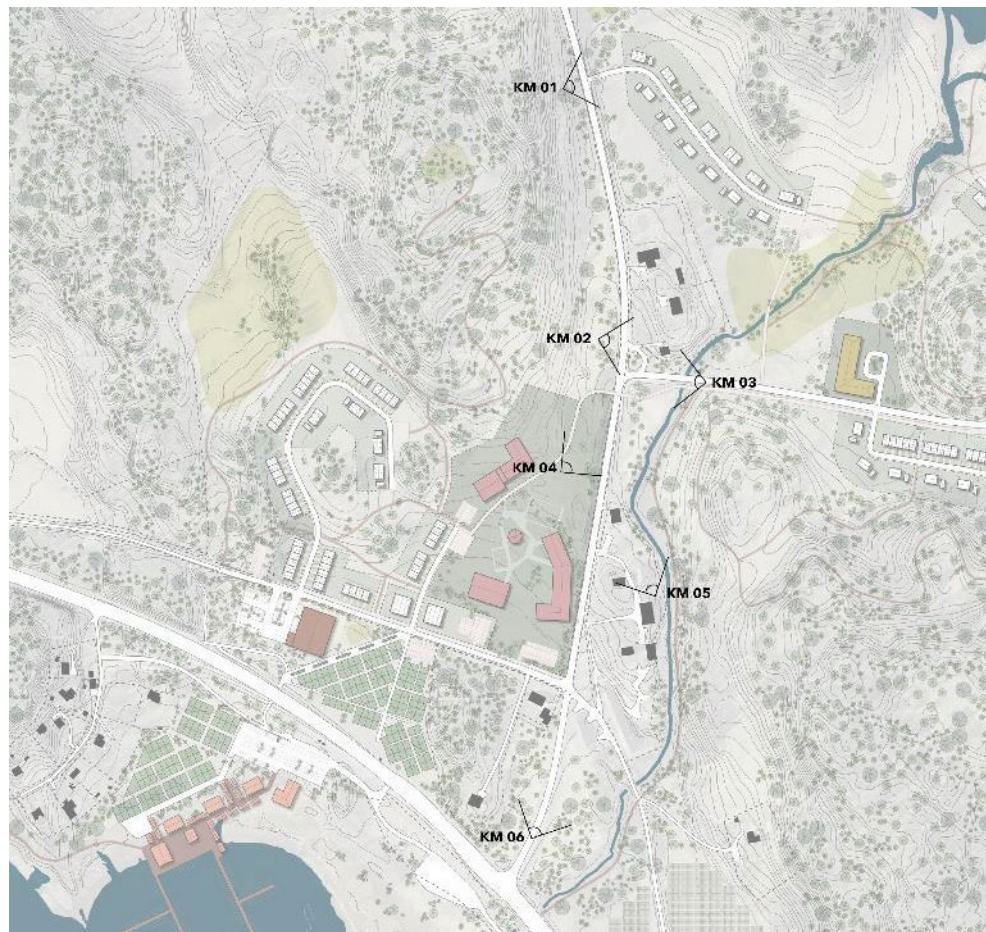
Grönmarkerat område utgör särskilt värdefullt bebyggelseområde i enlighet med 8 kap. 13 § PBL. Den L- formade ladugårdsbyggnaden som ligger väster om Rejmyrevägen pekas ut som särskilt värdefull och varsamhetsbestämmelse rekommenderas i den antikvariska utredningen.

Rödmarkerat område markerar var ny bebyggelse bör undvikas om möjligt, enstaka solitärbyggnader kan dock placeras här.

Gulmarkerat område markerar området där ny, närliggande bebyggelse, bör anknyta till ett traditionellt formspråk och utemiljön bibehålla en relativt grön karaktär. Den gula avgränsningen tar till stor del hänsyn till siktlinjer från Rejmyrevägen.

Konsekvenser av planförslaget

För de gröna och röda områdena planläggs i huvudsak endast området väster om Rejmyrevägen. Planavgränsningen har gjorts med hänsyn till Vistinge gård och dess miljö genom att hålla ett respektavstånd till bebyggelsen öster om Rejmyrevägen.



Figur 36 Punkter för där vyer redovisas i de värdefulla siktstråken, Kulturmiljövyer Vistinge By, UrbanWorks, 2024-08-16.

Planförslaget möjliggör att en skola och vissa bostäder uppförs inom det rödmarkerade området. Skolan placeras mot Rejmyrevägen med bestämmelser om att utformningen ska anknyta till gårdens formspråk. Skolbyggnaderna utgör enstaka solitärer. Dessa solitärer kommer att skymma den bostadsbebyggelse som placeras längre västerut.

Värdet för den L-formade ladugårdsbyggnaden väster om Rejmyrevägen har ställts mot ambitionen att säkerställa en säker och trygg koppling för skolbarn och övriga gående tvärs över Rejmyrevägen som har en trafikhastighet på 70 km/h. För att nå en trafiksäker lösning görs kopplingen planskild vilket innebär en tunnel under vägen. Trafiksäkerheten bedöms väga högre än intresset att bevara ladugårdsbyggnaden. Läget för denna passage och kraven på lutningar för tillgänglighet medger därför inte att ladan bevaras då den hamnar i vägen för gång- och cykelväg.

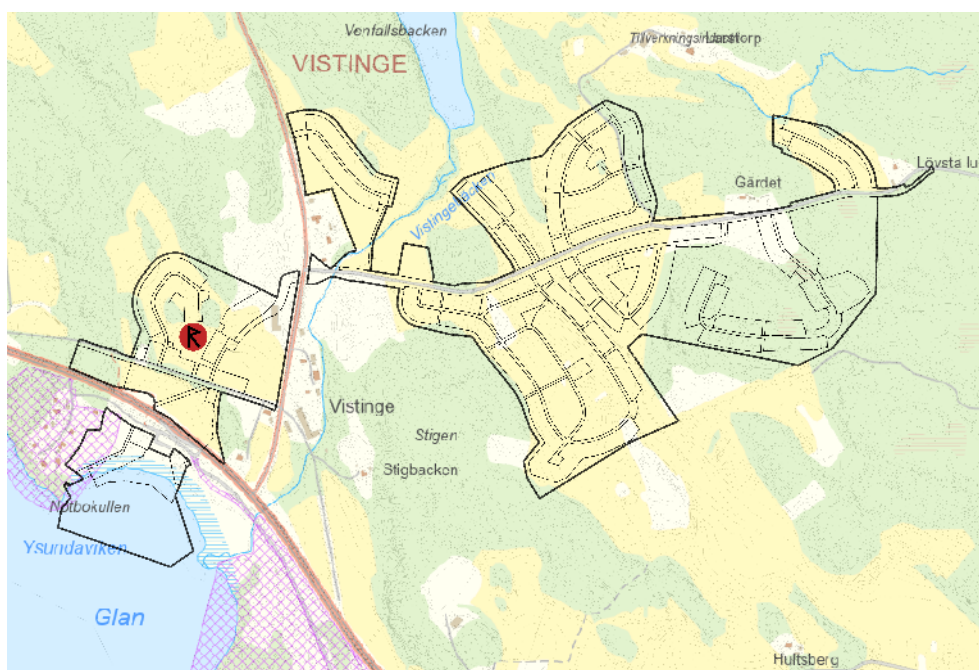
Inom det gulmarkerade området möjliggörs det norr om det gamla skolområdet bebyggelse i en egen enklav skild från den äldre bebyggelsen men med vissa



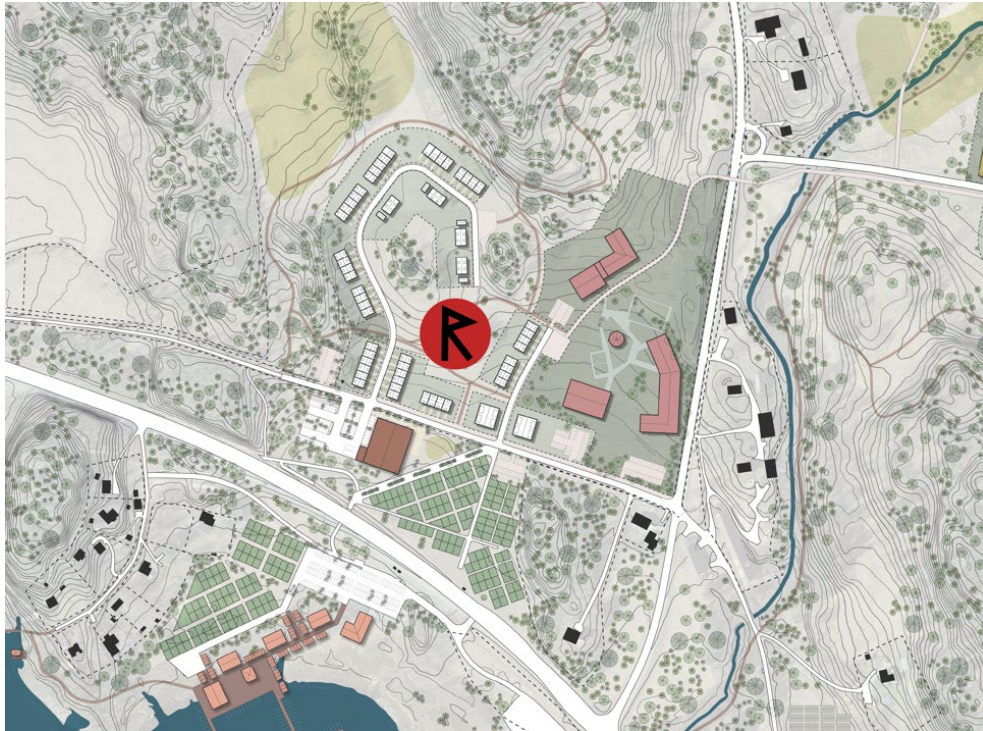
utförandebegränsningar för fasadmaterial och takutformning. Motsvarande gäller även för övrig bebyggelse inom planlagt gulmarkerat område.

4.13.2. Fornlämningar

Det finns endast en känd fornlämning inom planområdet; en stensättningsliknande lämning cirka 3 meter i diameter och 1 decimeter hög mot en sluttande berghäll i åker, RAÅ Risinge 163:1. Lämningen har klassificerats som en övrig kulturhistorisk lämning utan noggrannare beskrivning. Karta från Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök visas i bild nedan.



Figur 37 Fornlämning (röd cirkel) i förhållande till planområdet (svarta linje).



Figur 38 Fornlämning (röd cirkel) i förhållande till illustrationsplan.

Konsekvenser av planförslaget

Lämningen är planlagd på allmän plats – natur för att kunna bevara den.

En arkeologisk utredning har beställts genom länsstyrelsen och planeras vara färdig innan planförslaget ställs ut på granskning.

4.14. Bebyggelse

I Vistinge finns i dagsläget knappt 10 bostadshus för permanent boende. Bebyggelsen är i huvudsak koncentrerad kring Rejmyrevägen. Ett tiotal bostadstomter finns även i Notbokullen vid Glan. I Lämmenäs strax norr om Vistinge finns en större samling bostäder. Vidare finns ett planlagt område för bostadstomter i Melby där en del av husen är uppförda. Strax söder om Melby pågår ett planarbete för bostäder på fastigheten Kolstad 2:50 m.fl.

Vid korsningen mot Riksväg 51 finns två friliggande villor med karaktär från 1900-talets andra hälft eller 2000-talet.



FINSPÅNG

4.14.1. Landskapsbild

Planområdet avser ett område som till största delen består av ett lantligt landskap med böljande åkrar och större skogspartier.



Figur 39 Åkern och den äldre ladan väster om Rejmyrevägen, bild från Google Maps maj 2023



Figur 40 Bondesättersvägen öster om Rejmyrevägen, bild från Aurum fastighetsutveckling AB.



4.14.2. Bostadsbebyggelse



Figur 41 Strukturplan över föreslagen bebyggelse i området.

Bebyggelsen ska generellt förhålla sig till områdets lantliga karaktär och byggnadsvolymer. Villor, parhus, radhus och kedjehus ges en maximal höjd på 9,0 meter. Då taken ska utformas med sadeltak gör det att det inte blir möjligt att bygga mer än två våningar med fullhöjd.

Radhusen och kedjehusen samt flerbostadshusen tillåts bli högre; 12,0 meter respektive 16,0 meter. Det möjliggör en högre byggnadsarea för radhusen samt möjliggör för fler lägenheter i utvalda lägen.

Exploateringsgraden för villor styrs till 25 % av fastighetsarean och 30 % av fastighetsarean för parhus. För radhus och kedjehus tillåts en något högre exploateringsgrad på 40 % och för flerbostadshusen 30 %. Regleringen ska avgränsa bebyggelsen så att volymerna anpassas till omkringliggande bebyggelse och miljö.

Huvudbyggnader ska generellt placeras 4,0 meter ifrån fastighetsgräns, medan garage och carport ska placeras 6,0 meter ifrån gata där angöring sker och kan sammanbyggas i fastighetsgräns. Avståndet från gata regleras för att möjliggöra uppställningen av en bil framför garage/carport. Övriga komplementbyggnader tillåts placeras minst 1,0 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

4.14.3. Vård och bostäder

För området med markanvändningen vård är tanken att ett gruppboende ska kunna placeras. Inom området får huvudbyggnad inte byggas högre än 12,0 meter



samt att byggnadsarean inte får överstiga 40 % av fastighetens area. Gruppboendet påverkas av utformningsbestämmelser gällande kulturmiljö och fasadmaterial ska vara av rött tegel eller träpanel färgsatt med helmatt färg i faluröd kulör. Tak ska vara utformat som sadeltak.

4.14.4. Skola och förskola

Detaljplanen möjliggör för skola och förskola väster om Rejmyrevägen, där förskolan är tänkt att placeras mer skyddad från Rejmyrevägen. Området ansluts via Gamla riksväg 51 och med en gång- och cykelväg som går i tunnel under Rejmyrevägen.

Skolområdet är cirka 2,3 hektar stort.

Ytbehovet för en F-6-skola med 2 parallella klasser, vilket ger cirka 420 grundskoleelever, med 30 kvadratmeter utemiljö per barn, ger ett behov på utemiljö på cirka 1,26 hektar.

Ytbehovet för en förskola med 100 barn, med 40 kvadratmeter utemiljö per barn ger ett behov på utemiljö på cirka 0,4 hektar.

Bebyggelsen får inte byggas högre än 12,0 meter och ska förses med sadeltak av kulturmiljöskäl. Området ligger nära Vistinge gård och påverkas av den anledningen av utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial och färg med hänsyn till kulturmiljövärden.

Bebyggelsen för den stora skoltomten får uppgå till 1800 m² byggnadsarea respektive 680 m² byggnadsarea för den lilla skoltomten.

Idrottshall på skolområdet används med fördel även utanför skoltid.

4.14.5. Småbåtshamn

I småbåtshamnen inryms bebyggelse med olika verksamheter så som restaurang, café, handel, samlingslokaler och sjöbodar. Eftersom området översvämmas vissa delar av året måste byggnader utformas med detta i beaktan.

Området ska ha en öppen karaktär där allmänheten inte utestängs ifrån småbåtshamnens område.

I området reglerat med V1 ska det finnas möjlighet för sjöräddningen att lägga i räddningsbåtar via en tillgänglig ramp. Uppställningsplats för sjöräddningens fordon och båtar kan behövas på hamnplanen.

Bebyggelsen får uppgå till 40 procent av fastigheternas yta och fördelaktigt är om flera fastigheter indelas i området V1C1 för att volymerna inte ska bli för stora.

Inom området som översvämmas delar av året finns även ett koloniområde. På området tillåts endast komplementbyggnader.



4.14.6. Handel

Det närmsta serviceutbudet återfinns i dagsläget i Finspångs tätort, inom 10 minuters bilresa från planområdet. Österut, inom ungefär samma avstånd, nås Svärtinges närbutik.

Mellan Riksväg 51 och Gamla riksväg 51 planläggs en yta för handel. Livsmedelsförsäljning etcetera kan placeras inom området i gott skyltläge från riksvägen. Handelsområdet kan även fungera som en buffert mellan bostäderna och den större vägen för buller.

4.14.7. Koloniområde och idrott

Mellan Riksväg 51 och Gamla riksväg 51 intill handelsområdet men närmare Rejmyrevägen planläggs en yta för koloniområde och idrott. På ytan planeras en 11-spels fotbollsplan att inrymmas.

Även komplement till verksamheten idrott ingår i användningen. Om kringlokaler uppförs ska riskreducerande åtgärder beaktas.

Läget för fotbollsplanen är valt för att minimera störningar för kringboende avseende ljus och ljud samt att marken är relativt plan och det innebär därmed mindre miljöpåverkan att bygga fotbollsplanen.

Området är inom riskzon för transport av farligt gods där eventuella komplementbyggnader ska följa de säkerhetshöjande åtgärderna som är angivna på plankartan.

Kolonilotter kan anordnas omkring eller istället för fotbollsplanen.

4.15. Trafik

4.15.1. Gång- och cykeltrafik

Längsmed riksväg 51 och väg 1186 mellan Finspångs tätort och Svärtinge finns en befintlig gång- och cykelväg med undantag för en sträcka strax utanför planområdet. Planområdet angörs genom gång- och cykelvägtunnel strax väster om korsningen mellan Riksväg 51 och Rejmyrevägen, invid befintlig busshållplats. Detaljplanen bedöms ge ökat underlag för att utöka cykelvägnätet så hela riksväg 51 följs åt av en gång- och cykelbana.

Ett antal gång- och cykelvägar skapas för att koppla samman områdena. Gång- och cykelvägen på den östra sidan om Rejmyrevägen ansluts till skolan via en planskild korsning under Rejmyrevägen, vilken längre söderut ansluts till den befintliga tunneln under Riksväg 51 ner till hamnområdet, se bild nedan. För gång- och cykeltrafik på lokalgatorna, se avsnitt 4.15.3.



Alternativt den här med illustrationsplanen i bakgrunden

Figur 42 Separerade gång- och cykelvägar (svart linje) i förhållande till planområdet (röd linje)..

4.15.2. Kollektivtrafik

Hållplats Vistinge är belägen inom Vistinge 6:4, längs riksväg 51 i närheten av korsningen med Rejmyrevägen. Hållplatsen trafikeras av busslinje 416 mot Rejmyre och busslinje 40 som går mellan Finspång och Norrköping.

Detaljplanens genomförande bedöms ge ökat underlag för kollektivtrafiken. För ett eventuellt framtida behov finns det utrymme för en busshållplats även på Rejmyrevägen vid korsningen mot Bondesättersvägen.

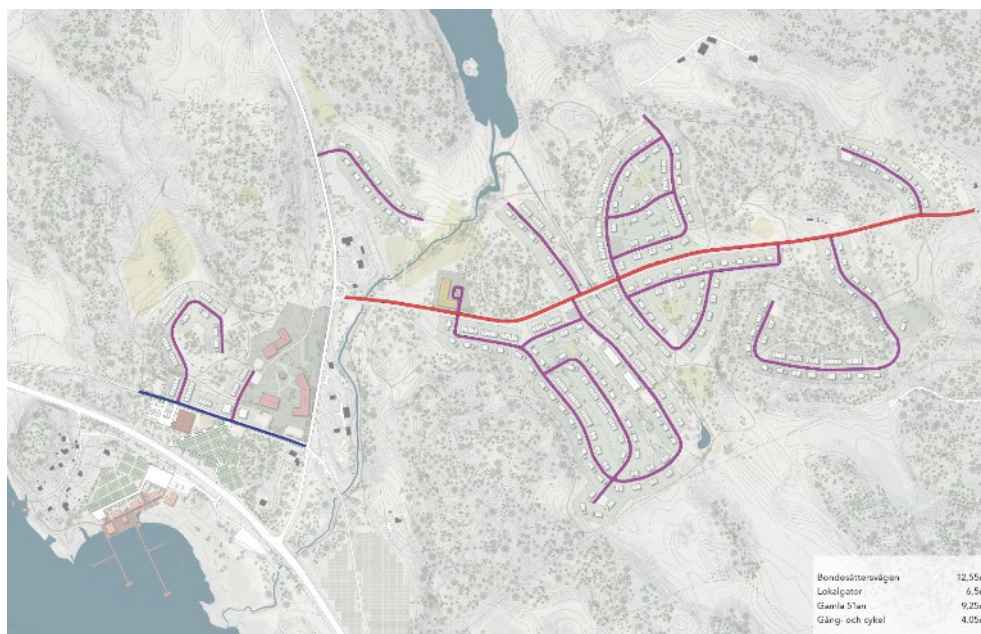
4.15.3. Biltrafik

Riksväg 51 leder västerut genom Finspångs tätort och öster ut till Norrköpings tätort. Rejmyrevägen, som leder till Rejmyre, sträcker sig i nordsydlig riktning genom planområdet. Den gamla sträckningen av Riksväg 51 går i en båge genom planområdet strax norr om den nya sträckningen. Inom planområdets östra del går den mindre grusvägen Bondesättersvägen.

Trafikverkets interaktiva karta, NVDB på webb, redovisar att det kör mellan 4000 och 8000 fordon per dygn på Riksväg 51 medan Rejmyrevägen trafikeras av mellan 1000 och 2000 fordon per dygn. Den största mängden trafik som går till, från eller genom planområdet bedöms komma från riksväg



Bondesättersvägen breddas i planområdet och lokalgator leder till de nya bostadsområdena, se bild nedan.



Figur 43 Gatunät med Bondesättersvägen (rött), lokalgator (lila) och gamla 51:an (blått) i förhållande till den nya bebyggelsestrukturen.

4.15.4. Parkering

Boendeparkering sker på den egna bostadsfastigheten alternativt på gemensamma parkeringsytor för flerbostadshusen.

Parkering för utökad tillgänglighet till besöksmål inom detaljplanen skapas vid småbåtshamnen.

Parkering till besöksmål såsom handel, vård och skola sker på kvartersmark vid besöksmålet.

4.16. Teknisk försörjning

De olika tekniska lösningarna för planområdet redovisas nedan.

4.16.1. Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

4.16.2. Värme

För uppvärmning av byggnaderna inom planområdet används enskilda eller gemensamma lösningar.



Utrymme för gemensam geoenergiutvinning är möjlig på allmän plats. På kvartersmark läggs u-område där gemensam geoenergiutvinning planeras. Borrhål tillåts inom u-området och borrning kan ske under mark. Geoenergiutvinningen utreds mer inför granskning av detaljplanen.

4.16.3. El, tele och fiber

I samband med exploateringen av området behöver ledningsnätet byggas ut för den tillkommande bebyggelsen.

Tre elnätstationer säkerställs inom planområdet; en i bostadsområdet norr om Riksväg 51, en inom området öster om Rejmyrevägen och en i det västra området. Tillfartsväg för exempelvis service av elnätstationen sker via direkt anslutning från lokalgatorna.

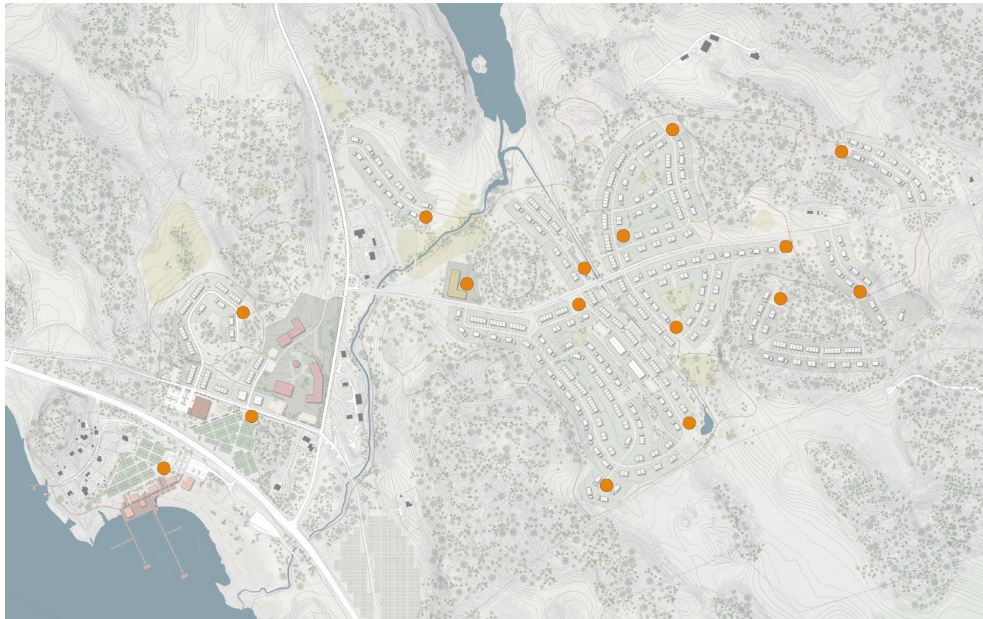
Fiber blir aktuellt inom planområdet i samband med att planområdet exploateras. Planområdet ligger inom utbyggt fiberområde och det finns i dagsläget fiber till vissa befintliga byggnader inom närområdet. Det är möjligt att bygga ut redan befintligt ledningsnät för att även innefatta tillkommande byggnader.



4.16.4. Avfall och post

Finspångs Tekniska Verk ansvarar på uppdrag av Finspångs kommun för avfallshanteringen inom planområdet. För radhus och flerbostadshus sker avfallshandling på gemensamma ytor i anslutning till allmän plats – gata. Gatorna har antingen rundkörning eller vändplaner.

Postlådar placeras i lådsamling för att underlätta postoperatörens hantering. Exploatören bör kontakta postoperatören före byggnationens start.



Figur 44 Föreslagna ytor för återvinnings- och posthantering (orange) i förhållande till den nya bebyggelsestrukturen.



5. Genomförda utredningar

Dagvattenutredning samt skyfallsanalys – del 1, Finspångs kommun, Vistinge 6:4, Dämningsverket AB, 2023-12-11. (rev 2024-10-03)

Habitatnätverk och livsmiljöer – för sandödla och hasselsnok i Vistinge 2023, Calluna, 2024-01-18.

Häckfågelinventering - vid Vistinge, Finspångs kommun, inför detaljplan, 2024, Calluna, 2024-09-12.

Analys av kumulativa effekter med fokus på hasselsnok och sandödla, Tyréns 2024-10-02

Kulturmiljöutredning inför ny detaljplan Vistinge 6:4 m.fl., rapport 2023:225, Östergötlands museum, 2023-11-23.

Landskapsanalys Vistinge, Tyréns, 2022-09-06.

Lokaliseringsutredning Vistinge 6:4, Finspångs kommun, Sweco, 2023-12-11.

Naturinventering Vistingeområdet, Finspångs kommun 2017, Calluna, 2017-02-17.

Naturvärdesinventering (NVI) – vid Vistinge 6:4, Finspångs kommun, inför detaljplaner, 2023, Calluna, 2024-02-07.

Trafikutredning Vistingekorset, Afry, 2020-04-24.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Finspångs kommun 2024-10-22.

Ängs- och betesmarksinventeringen Vistinge, Jordbruksverket, 2017-06-01.

Vistinge Finspång Trafikbullerutredning för detaljplan, ÅHA 2023-04-14.

Skuggstudie Vistinge By, UrbanWorks, 2024-08-16.

Kulturmiljövyer Vistinge By, UrbanWorks, 2024-08-16.