

Datum
2018-12-05Diarienummer
BRN: 2017:42Handläggare
Ida Arvidsson
Tel. 0142 – 850 62

Detaljplan i Väderstad för del av Vallsberg 7:65 och Väderstads-Bosgård 1:8, Marklägenheter i Väderstad, Mjölby kommun.

Plansamrådsredogörelse

Orientering

Planens syfte är att möjliggöra småhus i centrala Väderstad med en våning samt tillhörande garage/carport. I övrigt är ambitionen att också säkerställa tillgänglighet för gående från Stationsvägen till den före detta banvallen i norr.

Samråd om planförslaget

Plansamråd genomfördes under tiden 25 september till 21 oktober 2018. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 2018-08-16.

Samrådsmöte anordnades den 3 oktober 2018 i Folkungasalen, Väderstad. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse. Mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 25 september 2018. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Samrådshandlingar

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, daterad augusti 2018
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och utredning av miljöpåverkan.
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Inkomna yttranden

Totalt har 14 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2018-10-15	X		
Lantmäterimyndigheten	2018-10-12	X		
Trafikverket	2018-10-10		X	
Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.				
Miljönämnden	2018-10-17	X		
Kommunstyrelsens förvaltning	2018-10-16		X	
TeliaSonera Skanova Access AB	2018-09-28		X	
Vattenfall eldistribution AB	2018-10-17		X	
Lantmännen ekonomisk förening	2018-10-16	X		
Hyresgästföreningen i Mjölby	2018-10-16		X	
Väderstads hembygds- och byalagsförening	2018-10-16		X	
Privatpersoner				
Synpunktslämnare 1	2018-10-11	X		
Synpunktslämnare 2	2018-10-14	X		
Synpunktslämnare 3	2018-10-19	X		
Synpunktslämnare 4	2018-09-27		X	

Myndigheter

Nedan redovisas de yttranden som innehåller synpunkter samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet

Frågan om bostäder i det aktuella området har prövats tidigare i detaljplan från 1982. Länsstyrelsen undantog då planområdet i fastställandet med hänvisning till höga bullernivåer och störning av damm från siloverksamheten norr om planområdet. Länsstyrelsen menar att kommunen måste förvissa sig om att siloverksamheten eller annan störande verksamhet inte återupptas, innan ny bostadsbebyggelse släpps fram. Det är därför lämpligt att även området med silon tas med i den nu aktuella detaljplanen.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen utreder förekomsten av markföroreningar inför granskningsskedet. Av erfarenhet bedöms att bl.a.

förekomsten av kreosot, kvicksilverföreningar, metaller och klorerade lösningsmedel bör kartläggas. Utredningarna får visa vilka fortsatta steg med eventuell marksanering som behöver ske.

Råd enligt 2 kap. PBL – Allmänna intressen

Dagvatten

Länsstyrelsen ser positivt på att ytterligare utredning genomförs för hur omhändertagandet av dagvatten ska ske. Länsstyrelsen utgår från att dimensionering sker med hänsyn till översvämningsrisker i ett klimatanpassningsperspektiv.

Arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 2 är genomförd 2018. Länsstyrelsen vill påpeka att det är viktigt att kommunen inkommer med en ansökan om tillstånd för arkeologisk förundersökning i god tid så att både förundersökning och eventuell slutundersökning kan genomföras innan den tänka exploateringen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Byggnadskontorets kommentar: Undersökningar av marken har gjorts för att hitta ev. föreningar. Några halter över tillämbart riktvärde hittades inte och för den planerade markanvändningen bedöms det inte utgöra någon risk. Planbeskrivningen uppdateras med information angående undersökning av ev. förorenad mark.

Fastigheten norr om aktuellt planområde är planlagd för magasinverksamhet, men verksamheten är nedlagd sedan ett antal år. Lantmännen har inte för avsikt att återuppta verksamheten för närvarande. Markområdet inom fastigheten närmast de planerade bostäderna är inte bebyggt. Lantmännen ser, enligt deras yttrande, en möjlighet att sälja fastigheten till kommunen.

Sammantaget bedömer kontoret att sannolikheten för att tidigvarande verksamhet skulle återupptas i samma omfattning som mycket liten. När detaljplanen för bostäder är antagen kommer existensen av bostäder innebära att ev. framtida verksamheter kommer behöva anpassas så att de boende inte störs. Därmed skulle inte heller en eventuell framtida verksamhet leda till olägenheter som inte kan hanteras.

Planbeskrivningen uppdateras med information om intilliggande verksamheter under rubriken Miljö- och riskfaktorer.

En fördröjning av dagvatten kommer anordnas i norra delen av planområdet i samband med exploatering av området. Vattnet kan på så vis fördröjas lokalt innan det släpps vidare på det allmänna nätet.

Kommunen har ansökt om och godkänt att en arkeologisk förundersökning och ev. slutundersökning kommer ske innan området exploateras.

Lantmäterimyndigheten*Plankarta*

Den delen av Väderstads-Bosgård 1:8 som inte är med i den nya planen är i gällande plan från 1965-11-25, 05-V ÄD-303 utlagt som allmän plats, natur. Den delen bör väl vara med i planen och utgöra allmän plats, gata. Ska den fastigheten kunna bebyggas måste väl utfart kunna göras mot gata.

Plan- och genomförandebeskrivning

Vem initierar fastighetsbildningen om fastigheterna säljs.

I övrigt inga synpunkter.

Byggnadskontorets kommentar: Detaljplanen justeras till att omfatta hela fastigheten Väderstads-Bosgård 1:8. Del av fastigheten som idag brukas för infart till intilliggande fastighet planläggs som gata.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen ansöker om fastighetsbildning inför försäljning av mark.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.**Miljönämnden****Skäl för beslut**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhus i form av kedjehus, radhus, parhus eller friliggande villor. I dagsläget består området (ca 6 000 m²) av en igenvuxen grönyta. Norr om planområdet finns en före detta banvall som används som rekreation och motion samt har större vegetation i form av träd och buskar.

Förslaget innebär en mindre avvikelse i förhållande till kommunens gällande översiktsplan.

Buller

En trafikbullerkartläggning genomfördes år 2015. Kartläggningen visar på låg exponering av buller inom planområdet. Ökningen av trafik i och med utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte öka påverkan av buller inom planområdet. Folkungavägen strax söder om planområdet är betydligt mer trafikerad med delvis tungtrafik, genererar inte buller som överskrider riktvärdena för omkringliggande bostäder.

Förorenad mark

Längs med den före detta banvallen och järnvägssträckningen som ligger norr om planområdet har det transporterats olika typer av varor, miljöfarliga vätskor, etc. under flera decennier. Det medför att det finns en risk att olika typer av föroreningar finns i och runt om banvallen.

Strax norr om planområdet ligger en silo, fastigheten finns utpekad som ett potentiellt förorenat område med måttlig risk.

Forts § 88

I samband med planarbetet ska det genomföras en markundersökning som visar på om det finns någon förorenad mark. Resultatet av undersökningen kompletteras till detaljplanens granskning.

Dagvatten

Det finns prognoser som visar på att det kommer bli ökad nederbörd och risk för översvämningar i framtiden. En utredning behöver genomföras som kartlägger hur dagvatten och skyfall kan hanteras inom planområdet.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering kommer göras i samband med planarbetet, inför granskning av detaljplanen kommer ställningstagande kring bevarande eller kompensationsåtgärder av ev. naturvärden på platsen.

Beslut

Miljönämnden anser att det är relevant med vidare utredningar kring förorenad mark, dagvatten och natur för förslag till detaljplan för del av fastigheterna Vallsberg 7:65 och Väderstads-Bosgårds 1:8. Nämnden

avvaktar med att lämna synpunkter till dess resultat från utredningar tillsammans med ställningstagande presenteras i samband med granskning av planen.

Byggnadskontorets kommentar: Utredningar kring förorenad mark, dagvatten samt natur är gjorda inför granskning av detaljplanen och kommunicerade med miljökontoret. Information om respektive område uppdateras i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsens förvaltning och Service- och teknikförvaltningen

I en skiss i planbeskrivningen ser det ut som smågatorna är kommunala gator. Men planen visar kvartersmark och det är så vi vill ha det.

Viktigt att det blir goda siktlinjer vid utfart.

Byggnadskontorets kommentar: Bostäderna inom planområdet nås via Stationsvägen. För tillfartsvägar till respektive bostad ansvarar exploatör.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Vattenfall eldistribution AB

Handläggare på Vattenfall har varit på Mjölby kommun och haft möte om denna plan. Vid detta möte kom man överens om den placeringen som finns inlagd på plankarta vad gäller placering av E1 (den blåa rutan) = Teknisk anläggning.

För övrigt har Vattenfall inget att erinra mot planen.

Lantmännen ekonomisk förening

Lantmännen ek får ("Lantmännen") äger fastigheten Vallsberg 7:75 i Väderstad, belägen i närheten av det aktuella detaljplaneområdet, och vill med anledning av det lämna följande synpunkter gällande rubricerat planförslag.

I planförslaget anges att den silo som är uppförd på Lantmännens fastighet inte används för tillfället och enligt fastighetsägaren inte planeras att tas i bruk i framtiden, samt att ambitionen är att den ska rivas. Med anledning av detta anges det i planförslaget att en lika bred buffertzon till industrierna inte längre anses vara nödvändig. Det stämmer att silon sedan en tid tillbaks inte har nyttjats i Lantmännens verksamhet och att Lantmännen för

närvarande inte har några planer på att ta silon i bruk. Lantmännen vill dock understryka att det så länge fastigheten och silon är i Lantmännens ägo inte kan uteslutas att silon kan komma att tas i bruk i framtiden t.ex. vid förändrad geografisk strategi får vår Lantbruksverksamhet Lantmännen tar fortlöpande ställning till och vid behov omprövar nyttjandet av samtliga fastigheter i vårt innehav. Om silon återigen tas i bruk skulle detta kunna ha en påverkan på den tilltänkta bostadsbebyggelsen i det aktuella detaljplaneområdet genom störningar i form av bl.a. buller.

Då fastigheten i Väderstad i dagsläget inte bedöms vara av strategisk betydelse för Lantmännen välkomnar dock Lantmännen en dialog med kommunen angående en överlåtelse av fastigheten till kommunen alternativt ett markbyte i närtid. I händelse av en överlåtelse av Lantmännens fastighet är Lantmännen villiga att åta sig att genomföra och bekosta rivning av silon.

Byggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningens text justeras kring verksamheten på Lantmännens fastighet. Vidare kontakt hålls med lantmännen.

Hyresgästföreningen i Mjölby

Har inget att erinra i ärendet.

Väderstads Hembygds- och byalagsförening

Väderstad har ett stort behov av flera lägenheter. En anledning till detta är att den största villabebyggelsen byggdes under början av 1970 -talet. Därefter har endast ett fåtal villor byggts. I dagsläget är det svårt att få banklån för nybygge av villa p.g.a. att bankerna inte vill låna ut pengar eftersom värdet på huset inte kommer upp i byggnadsvärdet. När yngre personer, barnfamiljer vill bosätta sig i Väderstad så är bästa alternativet att kunna köpa ett befintligt hus. Många husägare har kommit upp i högre ålder och kan tänka sig att sälja om möjligheten att kunna bo kvar i Väderstad finns. För detta behövs väl anpassade lägenheter. Detta finns inte i dag.

Väderstad har den näst största arbetsplatsen i kommunen Väderstad verken med 950 anställda. Dessa anställda pendlar till största delen från Vadstena, Motala, Linköping, Mjölby och Ödeshög med mera. Skattepengar försvinner till andra kommuner. Det vore en stor tillgång för skola, handel m. m om det fanns bostadsmöjligheter i Väderstad.

Ungdomar som är födda och uppvuxna på orten vill också ha möjlighet att kunna bo kvar efter det man flyttat från föräldrarna.

På landsbygden pågår ständigt generationsskifte och den äldre generationen behöver få tillgång till lägenhet inne i samhället.

Vi vill se ett växande Väderstad med möjligheter för dem som vill att kunna bo och verka här.

Byggnadskontorets kommentar: Noterat.

Privatpersoner

Synpunktslämnare 1

Två synpunkter på förslag till detaljplan avseende fastigheterna Vallsberg 7:65 och Väderstads-Bosgård 1:8.

Bostadsföreningens parkeringsplatser ser ut att försvinna i nya planen. Idag används platserna flitigt och det parkeras även utmed Stationsvägen mot nya planområdet Vallsberg 7:65. Möjligheten till att parkera borde finnas.

Planbeskrivningen visar ett exempel på hur bebyggelse av kedjehus skulle kunna byggas i planområdet, sida 12. I ett exempel är det garage placerat i direkt anslutning till områdets östra gräns mot 7:150. Det är inte förenligt med plankartan som säger att det inte får vara bebyggelse så nära planområdets gräns. Planbeskrivningen borde överensstämma med plankartan så det inte kan missförstås vad detaljplan säger. Jag är emot bebyggelse enligt exemplet direkt mot tomtgränsen därav tycker jag att exemplet borde tas bort så att beskrivningen blir förenlig med plankartan.

Byggnadskontorets kommentar: Kommunen tittar tillsammans med Bostadsbolaget på en lösning för hur parkering ska kunna ske i framtid för att inte orsaka problem i området.

Illustrationerna i planbeskrivningen uppdateras så de stämmer med vad planförslaget medger.

Synpunktslämnare 2

Här kommer återigen våra synpunkter om att bygga på den av kommunen avsatta parkanläggningen. Naturligtvis har vi samma åsikter som tidigare, vilket ni inte har hörsammat i det nu reviderade förslaget till ny detaljplan. Vi har köpt en hörntomt 1965, som vi naturligtvis vill behålla. För oss är det ytterst viktigt att inte få några grannar alls på den tomten, Väderstad-Bosgård 1:8, Vår hörntomt försvinner, utsikten över Östgötaslätten och Omberg försvinner, vi får istället en husfasad utanför våra fönster och därmed full insyn som vi verkligen inte vill ha, huset minskar i värde, tillgängligheten av vår tomt försvinner samt att vårt lugna läge försvinner, som vi har räknat med att kunna njuta av ytterligare ett antal år. Det känns mycket frustrerande att kommunen inte är ett dugg lyhörda och lyssnar på kommuninvånarnas åsikter (våra). En annan fundering vi har är hur miljön kommer att påverkas, då den fossila förbränningen kommer att öka.

Låt oss köpa tomten, det frågade vi om redan förra gången! Vi vet att detta är möjligt, då en liknande försäljning har ägt rum i Hogstad. Eller se till att inte göra avsteg från översiktsplanen, utan gör en parkanläggning på de ca 1000 kvadratmeter som det var avsatt till.

Att bygga hus längre österut har vi inte något att invända mot men lämna vår hörntomt och utsikt som den är.

Ni är välkomna hem till oss för att inifrån få se vad projektet egentligen kommer att innebära för oss.

Byggnadskontorets kommentar: I Hogstad kommer kommunen erbjuda några av de intilliggande fastigheterna möjlighet att köpa till mark till sina fastigheter, men förhållandena i på den platsen ser annorlunda ut än i aktuellt fall. Detaljplanen delas i två delar för att hitta en hållbar lösning för fastigheten Väderstads-Bosdag 1:8. Medan planeringen för Vallsberg 7:65 kan fortgå.

I övrigt noterar byggnadskontoret synpunkterna.

Synpunktslämnare 3

Vi som bor i Bostadsbolagets hyresbostäder på Stationsvägen och Hasselvägen i Väderstad har funderingar *vad* som kommer att hända med bilparkeringar om det bli nya bostäder på Stationsvägen enligt ovanstående detaljplan.

Just nu har Bostadsbolaget 7 st bilplatser i västra delen *av* fastighet 7:153 samt kommunens 7 st bilplatser i östra delen *av* det planerade bygget. Vi parkerar också ca. 7 st bilar på Stationsvägen framför nr 14, alltså har vi som bor i Bostadsbolagets fastigheter behov *av* ca. 21 st bilplatser.

Detta förefaller vara svårt att tillgodose om man tar bort kommunens 7 bilplatser och bygger på Stationsgatan. Så vår fråga är om kommunen har någon plan för *vad* vi ska ställa våra bilar ?

Byggnadskontorets kommentar: Kommunen tittar tillsammans med Bostadsbolaget på en lösning för hur parkering ska kunna ske i framtid för att inte orsaka problem i området.

Synpunktslämnare 4

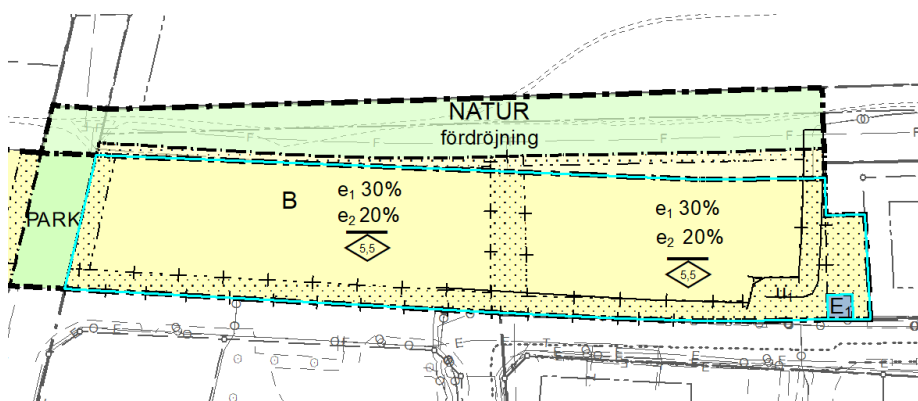
I befintligt skick har vi inga synpunkter på förslag på detaljplan.

Ändringar efter plansamråd

Planhandlingarna har kompletterats enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

- Detaljplanen delas efter samrådet i två separata planförslag. Del av fastigheten Vallsberg 7:65 för sig och Väderstads-Bosgård 1:8 för sig.
- Planområdet utökas norr ut, med en yta för naturmark som kommer innehålla en dagvattenfördröjning.
- Användningsytan för bostäder utökas också norr ut, genom en remsa längs med planområdet på ca 480 m². Detta ger bättre förutsättningar att utnyttja fastigheten ändamålsenligt. Se Figur 1 där ursprungligt användningsområde för bostad är markerat med blått.
- Största byggnadsarea för grupphus har ändrat från 30% till 40% av fastighetsarean.
- För friliggande bostäder har största byggnadsarea ändrats från 20% till 25% av fastighetsarean.
- Placeringsbestämmelse med minsta avstånd till fastighetsgräns har införts.
- Högsta tillåtna nockhöjd har ändrats från 5,5 m till 5,7 m.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från geoteknisk undersökning, miljöteknisk markundersökning och arkeologisk utredning.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen ansöker om fastighetsbildning inför försäljning av mark.
- Illustrationerna i planbeskrivningen uppdateras så de stämmer med vad planförslaget medger.
- I genomförande beskrivningen i detta dokument är ansvarsfördelning och rättigheter för kvartersmark resp. allmänplats förtydligat.
- Under rubriken miljö- och riskfaktorer har en beskrivning om intilliggande verksamheter lagts till.

I övrigt har några förtydliganden av redaktionell karaktär gjorts.



Synpunkter som inte tillgodoses

Följande synpunkter har kommit in under plansamrådet men har inte kunnat tillgodoses.

**Berörda med kvarstående synpunkter enligt
fastighetsförteckning**

Synpunktslämnare 2

Ida Arvidsson
Planarkitekt