

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av kv. Nämndemannen m fl. i Mjölby, Mjölby kommun

Upprättad av byggnadskontoret oktober 2014

**HUR GRANSKNINGEN
BEDRIVITS** Planförslaget har under granskningsperioden, 17 september - 9 oktober 2014, varit tillgängligt på Stadshuset i Mjölby samt på kommunens hemsida. Berörda har tillsänts information om var planförslaget hållits tillgängligt.

Nedan redogörs för inkomna synpunkter under granskningsperioden samt kommunens ställningstagande. Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts inför antagande.

MYNDIGHETER MM
Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap. 11 PBL

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planhandlingar tillhörande rubricerat ärende och har följande synpunkter till förslaget ur fastighetsbildningssynpunkt.

I handlingarna står under bestämmelser om fastighetsindelning mm att Mjölby 41:21 inte får uppta mindre fastighetsarea än 1500 m². Ska inte detta stå med i planbeskrivningen på kartan?

***Kommentar:** Den text som lantmäteriet hänvisar till angående en fastighetsindelningsbestämmelse för Mjölby 41:21 stryks från planbeskrivningen. Istället införs ny vägledande text på s.15 som lyder: "Den del av Mjölby 41:21 som enbart utgör bostäder bör inte indelas i flera fastigheter eftersom gårdsbildningen bör bevaras och trafikangöring inte rimligen kan ordnas på sätt som motsvarar bebyggelseområdets nuvarande utformning".*

Miljönämnden

Miljönämnden beslutar

att framföra nedanstående synpunkter gällande buller på förslaget till detaljplan för kvarteret Nämndemannen m fl i Mjölby.

Beslutet är fattat på delegation enligt Ö.3 i delegationsordning- och förteckning antagen av miljönämnden § 98/2012.

Beskrivning av ärendet

Miljönämnden har fått möjlighet att yttra sig över förslag till detaljplan för kv Nämndemannen m fl i samband med granskningsperioden. Nämnden har yttrat sig i tidigare, i Samrådskedet.

Buller från vägtrafik

Förslaget till detaljplan visar på att det finns en överhängande risk för att bullerriktvärdena från vägtrafik kommer att överskridas. I förslaget anges att man tänkt lösa det genom att tillämpa avsteg. Plan- och bygglagen (2010:900) godtar avsteg från riktvärdena om det finns en tyst sida. Problemet är att miljöbalken (1998:808) som miljönämnden tillämpar vid klagomål inte godtar avsteg från riktvärdena. Uppstår klagomål framöver kommer miljönämnden rikta krav mot väghållaren, det vill säga kommunen, att vidta åtgärder.

Proposition 2013114:128

Det finns en proposition med lagförslag som syftar till att förbättra samordningen av miljöbalken och plan- och bygglagen för att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta områden. Om förslaget går igenom börjar det gälla först 2015. Enligt förslag till övergångsbestämmelser ska äldre bestämmelser fortfarande gälla för mål och ärenden som Påbörjats före den 2 januari 2015.

Skäl för beslut

De bullerutredningar som hänvisas till i detaljplaneförslaget är troligen de utredningar som gjorts i samband med tidigare klagomål på buller från Kungsvägen. Utredning gjordes våren 2013. Enligt miljökontorets bedömning är det tveksamt om ovanstående utredning är tillräckligt omfattande för att utgöra en grund för en bedömning av en ny detaljplan. Utredningen omfattar inte konsekvenser av de föreslagna åtgärderna, t ex hur sänkt fart, påverkar bullersituationen vid området som detaljplaneförslaget omfattar. Det med anledning av att miljökontoret i dagsläget inte ser något som pekar på att trafikmängden på den del av Kungsvägen som berörs av planförslaget kommer att minska framöver.

Kommentar:

Det område som miljönämnden hänvisar till utmed Kungsvägen är sedan tidigare planlagt för bostäder och är redan utbyggt. Då planförslaget medger att bebyggelsen närmast Kungsvägen kan ersättas av ny bebyggelse, även om några sådana planer inte är kända, har en bestämmelse om tillämpning av avstegsfall införts. Byggnadskontorets bedömning att en god ljudmiljö kan nås genom att följa detaljplanens bestämmelser och rekommendationer.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret har inga synpunkter på upprättat förslag till detaljplan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

FASTIGHETSÄGARE

Niklas Andersson,
Nämndemannen 2

Synpunkter betr. detaljplan för del av Kv Nämndemannen m fl i Mjölby

Under rubriken "Olycksrisker" i granskningshandling på sid 17 nämns som risk endast utfart mot Kungsvägen, men den utfart som finns mot Dackegatan mellan Dackegatan 21 och 23 måste räknas som en ganska farlig utfart med hög olycksrisk.

På vardagar parkerar lärare och elever utmed Dackegatan på bägge sidor av utfarten. Efter tidigare påstötning har ni på kommunen för att förbättra sikten på vänster sida målat gul markering på gatan. Pga att hastigheten på Dackegatan stundtals är hög känns det dock fortfarande obehagligt varje gång man ska sticka fram nosen på bilen för att kunna se om det är fritt att åka ut. Om det samtidigt kommer en bil i 50 km/h är risken för kollision uppenbar. Bilarna från höger på gatan har svårt att se oss bakom de parkerade bilarna och blir överraskade även om man kör ut försiktigt så långt som man måste för att kunna titta ut på gatan.

Det vore bra om något gjordes innan en olycka inträffar. Helst vill man ju få ner hastigheten på gatan, kanske med begränsning max 30 km eller farthinder. I vilket fall så skulle situationen förbättras om man målade gulmarkering även på höger sida så att sikten blir bättre även åt det hållet. Då ser även bilarna på gatan mycket tidigare att någon är på väg ut.

Om ni inte tar mig på allvar rekommenderar jag att ni själva provar att köra ut när bilar står parkerade ända intill utfarten.

***Kommentar:** Dackegatans utformning och hastighetsreglering är frågor som ligger utanför det nu aktuella detaljplaneförslaget. Synpunkten vidarebefordras till ansvariga på gatukontoret och återkoppling sker när ärendet har behandlats. Om åtgärder bedöms motiverat kan de genomföras inom ramen för den nu gällande detaljplanen för Dackegatan, dvs. oberoende av om det ingår i det aktuella detaljplaneförslaget.*

Tommy Malmsten
Nämndemannen 15

Jag har besökt biblioteket och tagit del av informationen rörande den nya detaljplanen för kvarteret Nämndemannen. Detta är då i stort sett samma uppgifter som jag tidigare fått mig tillsända, och ifrågasatt. Kvarstår min uppfattning betr. nybygget som gränsar till min tomt Nämndemannen 15, är att man placerar för många och för stora byggnader på en för liten tomt för att den estetiska upplevelsen inte ska gå till spillo. Om man nu framhärdar och genomdriver förslaget, är det fortfarande så att det som på planen benämns "uthus" i själva verket är garage, och för att undvika denna språkliga saltomortal ska garage kallas garage och inget annat, oavsett om det är oisolerat eller ej.

Ett uthus är en komplementbyggnad på en tomt som används t.ex.

för förvaring av ved, verktyg eller kanske möjligen för uppställning av veteranfordon etc. Vägen dit utgörs i allmänhet av trädgårdsplattor eller en upptrampad stig. I detaljplanen anges inte hur stort ett uthus får vara men i detta fall är det 32 kvm markyta, och enligt min erfarenhet av uthus, är dessa i regel inte större än en "Friggebod", men det är ju möjligt att mitt sätt att se det kanske inte är att betrakta som ett rättesnöre. Dock anser Boverket, vilket får anses vara en auktoritet i dylika frågor, att en Friggebod liksom ett "Attefallshus" liksom ett garage, inte får uppföras närmre än 4,5 m från tomtgräns utan grannes medgivande. Enligt den nya planen är ett oisolerat garage såväl som en dito Friggebod, ett uthus, och kan då utan vidare placeras 2 m från tomtgräns utan att inhämta tillstånd från granne. Om detta skulle vara ett prejudicerande beslut beträffande bebyggelse i kommunen, så kommer inte personalen att räkna till för att behandla alla ärenden som blir följden av detta, men det finns så klart en positiv effekt eftersom det blir fler arbetstagare, och det blir ju alla glada åt naturligtvis.

Ett garage är, för förtydligandet, en byggnad till vilken en vanligtvis asfalterad väg leder, och denna väg används frekvent av ägaren för att färdas på till och från vid nyttjandet av den egna bilen. Utvändigt har man oftast en port som går att fälla upp och ner på mer eller mindre raffinerat sätt. Denna byggnad är i stort sett omöjlig att förväxlas med ett uthus och skulle man ändå lyckas med denna bedrift är man sannolikt inte fullt tillräckelig.

Om man nu ställs inför uppgiften att placera två garagebyggnader på mina granntomter och dessutom skall hålla sig till de normer som förefinns, d.v.s. 4,5 m från närmaste tomtgräns, inser man snart att man biter sig i hälen, eller annorlunda uttryckt: tomterna medger inte tillräcklig yta för detta förfarande utan man måste göra en omdisposition av planerade byggnader istället för att lägga så mycket kraft på något som i slutändan inte är bra för någon inblandad part. Jag bilägger för säkerhets skull tidigare inlägg, dels en skriftlig inläga, dels en ritning vilka jag vill ska följa ärendet.

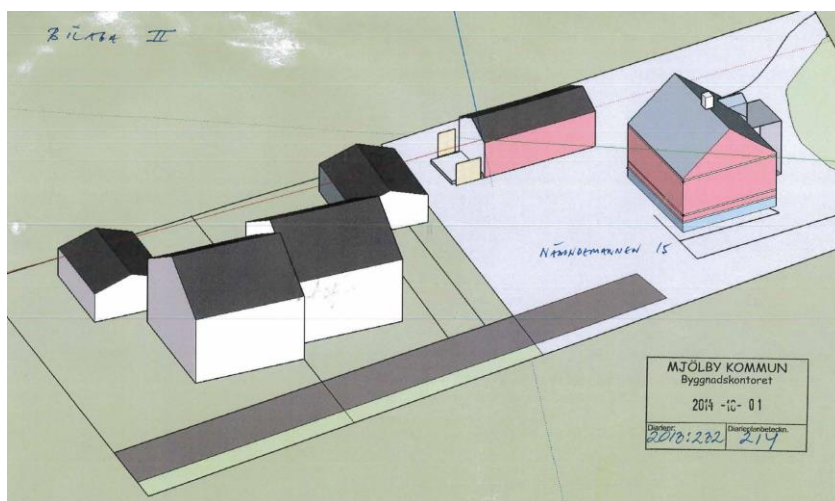
Bilaga 1

Än en gång har samma ärende förelagts oss och man kan undra vilka krafter som driver på, för att den föreslagna byggnationen ska kunna realiserats. Låt oss först klargöra att vi verkligen är intresserade av att vår granntomt ska bebyggas eftersom vi liksom de flesta tycker att det ser ut som ett ställe, man har glömt bort.

Vad vi hela tiden ifrågasatt är varför man tycks försumma de estetiska värden som går till spillo, när man bygger alltför tätt och inte anpassar sitt byggande till tomtytan. I första hand vänder vi oss mot att man lägger garage på 32 kvm vardera så nära tomtgränserna. Enligt den nya lag som nyligen tagits beslut om står det att alla tillbyggnader, både utbyggnader och komplementhus inte får placeras närmare än 4,5 meters avstånd från tomtgräns, utan grannarnas tillåtelse.

Vi instämmer till fullo i ovanstående och vi vill inte tillåta garage närmre än 4,5 m oavsett om man kallar det för uthus. Från vår lilla tillflykt och uteplats kommer vi att stirra in i en garagevägg, dessutom med en förhoppning om att solen ska stå tillräckligt högt på himlen så vi slipper skuggan. Den nya detaljplanen är pyntad med lite omsorger om ett par äldre hus till bevarandeplanen, men f.ö. känns det som den enbart tillkommit i syftet att göra nybyggnationen lovlig.

Bifogar en skalenlig skiss över hur det kommer att se ut. Saknas dock taken som bygger ytterligare c:a 25 cm på höjden samt takutsprång.



Kommentar:

Kommunens bedömning är att det centrala läget är väl lämpat för den typen av bebyggelse som möjliggörs av detaljplaneförslaget och att gatubilden inte kommer att påverkas negativt.

Uthus eller komplementbyggnad är de benämningar som vanligen används inom kommunal planläggning enligt plan- och bygglagen för att beskriva byggnadsverk inom en bostadsfastighet som inte utgör huvudbyggnad. Om istället benämningen garage används blir konsekvensen att enbart garage medges vilket inte är avsikten.

S.k. Attefallshus och Friggebodar är exempel på åtgärder som ej kräver bygglov och som kan genomföras utan stöd i detaljplan. Av denna anledning gäller att särskilda regler måste uppfyllas, dessa regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) 9 Kap. 4 a § respektive 9 Kap. 4 §. För Attefallshus gäller en största byggnadsarea på 25,0 kvadratmeter, att taknockshöjden inte får överstiga 4,0 meter samt att byggnaden inte får placeras närmre gräns än 4,5 meter utan medgivande från berörda grannar. För Friggebodar gäller en största byggnadsarea på 15,0 kvadratmeter, att taknockshöjden inte får överstiga 3,0 meter samt att byggnaden inte får placeras närmre gräns än 4,5 meter utan medgivande från berörda grannar.

Ovanstående begränsningar motiveras just utifrån att åtgärderna kan genomföras utan bygglov och i strid mot gällande detaljplan och utgör inte ett ställningstagande om vilket reglering som är lämpligt eller möjligt att göra i en detaljplan. I Mjölby är normen för minsta avstånd från uthus till grannfastighet 2 meter, vilket exempelvis har tillämpats vid detaljplaner för Sörby, kv Ryttaren, expansion av Hattorp, Östra Olofstorp. Däremot brukar ett längre avstånd tillämpas mot gata (vilket även görs i den aktuella planen), detta motiveras vanligen av den gatubild som man vill skapa samt av trafiksäkerhetsskäl och för att säkerställa att parkering möjliggörs framför garagen.

SAMMANFATTNING

- Befintligt stycke om 'Minsta fastighetsarea' på s.10 i planbeskrivningen stryks och ersätts istället av ny vägledande text på s.15. Det nya stycket lyder: "Den del av Mjölby 41:21 som enbart utgör bostäder bör inte indelas i flera fastigheter eftersom gårdsbildningen bör bevaras och trafikangöring inte rimligen kan ordnas på sätt som motsvarar bebyggelseområdets nuvarande utformning".
- Rubrik om Fornlämningar och kulturmiljöer på s.14 uppdateras så att det i texten framgår att: "*Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och länsstyrelsen har bedömt att någon arkeologisk utredning ej är nödvändig. Om det skulle framkomma fornlämningar i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen*".

STÄLLNINGSTAGANDE Byggnads- och räddningsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplaneförslaget

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Detta granskningsutlåtande har upprättats av planarkitekt Jesper Borgström inom Byggnadskontoret, Mjölby kommun.