

GRANSKNINGSSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Västanå 2:7 m.fl., Mjölby kommun

Upprättad 2018-04-04

HUR SAMRÅDET
BEDRIVITS

Planförslaget har under samrådsperioden, 15 maj – 12 juni 2017, varit tillgängligt på Stadshuset i Mjölby samt på kommunens hemsida. Berörda sakägare och remissinstanser har tillsänts planhandlingar eller information om var planförslaget varit tillgängligt. Ett allmänt samrådsmöte anordnades i Stadshuset den 30 maj 2017. På mötet diskuterades olika frågor, vilka sammanfattas nedan:

- Alternativ vägdragning
- Flytt av planområde
- Utbyggnadstakt

MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt.

Hälsa och säkerhet

I planbeskrivningen står det att "Bullernivåerna från omgivande vägnät och inom planområdet bedöms ligga under gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Länsstyrelsen ser det som önskvärt med ett förtydligande som styrker ovanstående resonemang.

Kommentar: Kommunen baserar ovanstående slutsats på genomförda trafikmätningar, uppskattad framtida trafik och jämförelse med liknande vägar som har bullerkarterats. Bullernivåerna för bostadsfastigheterna intill Bjälbovägen i norra Hogstad klarar gällande riktlinjer för buller. Västanåvägen belastas med en tredjedel så mycket trafik och än mindre kommer genereras inom planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats med ovanstående resonemang.

Kommunen anger att lukt, visst buller och flugor kan komma från omgivande lantbruk. Länsstyrelsens bedömning är att jordbruket som gränsar till planområdet bör beskrivas mer i detalj, till exempel om detta omfattar kor, svin eller höns eller både och samt storleken på djurbesättningarna och vilket skyddsavstånd som gäller till de planerade bostäderna.

Kommentar: Den jordbruksmark som angränsar till planområdet består av uppodlad åkermark. Det förekommer inte någon djur-

hållning i anslutning till detaljplanen. Enligt kommunens bedömning kan den intilliggande jordbruksverksamheten ge upphov till vissa störningar i form av lukt, flugor och buller. Kommunen gör dock bedömningen att dessa störningar inte är så pass omfattande eller stadigvarande att de riskerar att utgöra en olägenhet för människors hälsa. I detaljplanen finns en vall och ett naturområde inlagt mellan bostäderna och den intilliggande jordbruksmarken. Vallen och naturområdet är tänkt att fungera som skyddszon med syftet att minimera risken för störningar från jordbruksverksamheten vid bostäderna inom detaljplanen.

Allmänt och rådgivande

Naturvård

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med hur de områden som planläggs som natur ska skötas för att bevara en god livsmiljö för växt- och djurliv. Det vore positivt om skyddsvallen mot området utformas så den gynnar förekomsten av pollinerande insekter. Grönstrukturer är viktiga både som livsmiljöer för växter och djur men även genom försörjningen av reglerande ekosystemtjänster som träds och växters förmåga att avge skugga och sänka temperaturer i tätbebyggda områden. Dessutom bidrar grönstrukturer till psykiskt välbefinnande och stärkt folkhälsa.

Kommentar: *Naturområdet mot åkern föreslås så långt som möjligt hållas naturligt utan nämnvärd skötsel då detta bedöms gynna växt- och djurlivet. Föreslagna diken samt dagvattendammen kommer vid behov att underhållas för att upprätthålla dess vattenavledande funktion. Planbeskrivningen har förtydligats med ovanstående.*

Trafik/ kommunikationer

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning. Trafikverkets yttrande, se bilaga daterat 2017-05-31.

Behovsbedömning av MKB

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har uppmärksammat att ett dikningsföretag berörs och det starka juridiska skydd dessa omfattas av.

Kommentar: *Kommunen har utrett frågan gällande dikningsföretaget och landat i en lösning som inte kräver att det omprövas. Kommunen kommer att avlasta dikningsföretaget genom att omlada befintligt dagvattennät inom Hogstad tätort till*

en anläggning som ligger utanför dikningsföretagets båtnadsområde. Därmed kommer belastningen på dikningsföretaget bli väsentligt lägre än tidigare. Detta har beskrivits i reviderat PM för VA och i planbeskrivningen.

Uppllysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Länsstyrelsen har tidigare studerat det aktuella området i samband med en förfrågan från Mjölby kommun, dnr 431-3980-15. Vid detta tillfälle meddelades att det finns fornlämningar i närområdet, RAÄ 34:1 och 105:1-2 (Hogstad socken), en lägenhetsbebyggelse i form av en to1plämning och två fölmodade förhistoriska gravar av typen stensättningar. Det finns också indikationer på äldre bebyggelse inom det aktuella området på historiska kartor. Länsstyrelsen har i yttrandet från 2015 gjort bedömningen att inga antikvariska åtgärder var nödvändiga. Denna bedömning kvarstår.

Generella biotopskyddet

Planhandlingarna uppger att det inom planområdet finns flera objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen strävar efter att bevara de objekt som omfattas av det generella biotopskyddet vid planerad exploatering genom att spara dessa som naturmark. Alla ingrepp i biotopskyddade miljöer kräver dispens från Länsstyrelsen. Kommunen uppger att de avser söka biotopskyddsdispens för att flytta det dike som ligger i östra delen av planområdet.

Kommentar: Kommunen avser även att ansöka om biotopskyddsdispens för flytt av de två karterade stenrösen i planområdet södra del då denna del föreslås bli kvarartersmark. Placering av stenrösen kommer hanteras inom ansökan för biotopskyddsdispensen.

2. Trafikverket Trafikverket har inget att erinra.

3. Lantmäteriet *Grundkarta*
Saknar fastighetsbeteckningen Krakstad 3:2.

Plan- och genom/Genomförandebeskrivning

I fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm ska man ta med att kommunen initierar avstyckningar enligt planen.

Det första man bör tänka på när man ska fastighetsreglera mark enligt planen som denna när planområdet ligger i en befintlig gräns där man inte kan hitta gränspunkter att man då behöver göra en fastighetsbestämning mot fastigheten Karstad 3:2.

Fastighetsbeteckning saknas även på kartan.

Härefter måste man genom fastighetsregelring överföra mark från fastigheten Hogstad 20:1 till Västanå 2:7. Bör även skriva med om viss mark av Västanå 2:7 ska överföras till Hogstad 20:1 (det som ligger utanför planen). Hur ska markregelring ske, genom avtal eller med tvång? När fastighetsreglering är gjord kan man genom avstyckning från Västanå 2:7 avstycka fastigheter inom kvartersmarken. Allt kan ske i en och samma förrättning.

Vad gäller övrigt, ledningsrätten har ni ju skrivit under fastighetsrättsliga frågor.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

- Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckning.
- Kommunen har ansökt om fastighetsbestämning.
- Kommunen tar med sig övriga synpunkter i planarbetet samt förtydligar fastighetsregleringen i planbeskrivningens genomförandedel.

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

5. Vattenfall Vattenfall har el-anläggning inom planområdet 20 kV markkabel är markerad som turkos streckad linje. Se bif karta. Kablarna måste flyttas och ny nätstation skall byggas bredvid befintligt kabelskåp i söder. Flytt av befintlig högspänningskabel utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Offert är beställd hos vår Kundtjänst på telefonnummer 020-82 10 00.

E-område har vi fått för den nya stationen och kabelskåpet. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter, samt ett fritt utrymme för betjäning på minst ett par meter runt stationen, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

Kommentar: E-området uppfyller de krav som preciseras. Tillfart sker genom banvallen i söder, likt tidigare.

6. Kommunstyrelsens förvaltning och Service- och teknikförvaltningen Kommunstyrelsens förvaltning har varit engagerade i samråd kring rubricerat planförslag och har fört dialog med berörd privat markägare samt aktuell byggherre. Ett villkorat optionsavtal för rätt att i första hand bebygga den västra delen av planområdet har

tecknats mellan kommunen och byggherren.

Kommunstyrelsens förvaltning har inget att erinra på planförslaget.

Efter det allmänna samrådet har dock yttranden inkommit från enskilda ägare till bostadsfastigheter vilka angränsar den södra delen av planområdet. Vidare har enskilt samråd förts med dem. Av yttranden och samråden framgår att de anser att den södra delen inte bör plan-läggas alternativt förändras, eller att hela planområdet bör flyttas till annat område i Hogstad.

Förvaltningen förordar inte en flytt av hela planområdet, men fortsätter gärna en dialog med Byggnadskontoret och de berörda fastighetsägarna för att kunna fullfölja ett genomförande av planen i dess nuvarande form eller i ett modifierat förslag.

7. Miljönämnden

Skäl för beslut

En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planområdet. Bedömningen är att en särskild MKB inte behöver upprättas då föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Natur

Detaljplanen utformas med allmän platsmark i form av en nord-sydlig gata och naturområden samt kvartersmak för cirka 25 bostäder. Gatan ansluter till befintligt gatunät i nordväst och ett naturmarksområde i väster skiljer föreslagen bebyggelse mot befintlig. Planområdets östra och norra delar avgränsas mot åkermarken med ett naturområde och ytor för dagvattenhantering samt skyddsvall. I söder angränsar planområdet banvallen till före detta järnvägen mellan Hästholmen och Mjölby. I planförslaget sparas större delen av de identifierade högre naturvärdena genom användningen NATUR.

Radon

Mätningar som gjordes i samband med den geotekniska undersökningen visade en markradonhalt om 7 Bq/m³ i respektive punkt. Samtliga hus kan utformas för lågradonmark. Inga radon-skyddande åtgärder rekommenderas vid nybyggnation enligt Statens planverk rapport 59:1982.

Buller

Bullernivåerna från omgivande vägnät och inom planområdet bedöms ligga under gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (förordning 2015:216).

Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvatten kommer hanteras genom en fördröjningsdamm, som föreslås placeras i planområdets norra

del. Planområdet kan med hjälp av självfall ansluta till befintlig dagvattenledning norr om väg 942. Detaljplaneområdets påverkan på miljö kvalitetsnormen för Skenaån bedöms som försumbar, delvis beroende på en låg belastning och delvis på att partiklar kommer att sedimentera på sträckan mellan området och ån.

Jordbruk

Jordbruket som gränsar till planområdet i öster kan fortsätta med sedvanlig hänsyn till närboende då en skyddszon med natur- och skyddsmark placeras mot jordbruksmarken.

Beslut

Samrådshandlingarna utgör ett bra beslutsunderlag utifrån miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

- | | | |
|----|----------------------|---|
| 8. | Räddningstjänsten | Räddningstjänsten har tagit del av samrådshandlingen och har inget att erinra. |
| | ÖVRIGA | |
| 9. | Östergötlands museum | Östergötlands museum har tagit del av handlingarna och har ur byggnadsantikvarisk synvinkel inget att erinra. |

ENSKILDA

- | | | |
|-----|-----------------|--|
| 10. | Fastighetsägare | Härmed överklagas ovanstående förslag till detaljplan enligt följande: |
|-----|-----------------|--|

Inritad tillfarts- och utfartsgata, söder om fastighet xx, medför följande olägenheter:

- sprängning av berg
- tunga transporter i stor omfattning vid färdigställande av område och vid byggnation
- placering nära inpå tomtgränsen, ca 5 m från befintlig altan
- uterummet används som matplats från april-oktober, väggarna består av skjut-dörrar som öppnas vid varm väderlek
- avgaser tränger in och förpestar miljön vilket medför att utnyttjandet av altanen blir mycket begränsat
- sovrummet är placerat på plan 2 mot söder och är känsligt för trafikbuller tidiga morgnar och sena kvällar
- eftersom gatan i området är ritad som återvändsgata kommer trafik att ske i båda riktningarna
- inritad tillfarts- och utfartsgata har också en

negativ påverkan av värdet på vår fastighet

Alternativ 1

Vi föreslår därför att tillfarts- och utfartsgatan istället placeras norr om fastighet 2: 18, se bifogat förslag.

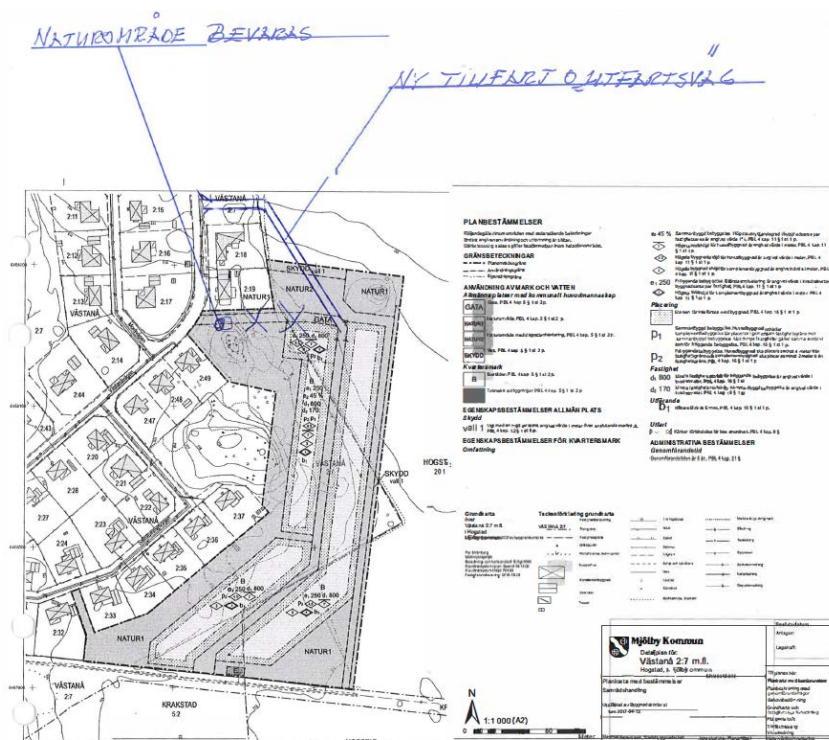
Trafiken stör inte boende på Västanåvägen, framför allt fastigheterna 2:19 och 2:49, i samma omfattning. Natura 1 området förblir orört till glädje för både barn och vuxna och inte minst förskolebarnen, som ofta vandrar i området. Olycksrisken minskar.

Alternativ 2

Återgå till tidigare byggplan för lekplatsen då gatan var inritad vid fastighet 2:49 i rak förlängning söder ut av Västanåvägen. Detta förslag medför också olägenheter för boende.

Vi som pensionärer har idag ett nästan insynsskyddat boende med vackert naturområde i söder och med god utsikt i övriga väderstreck, lugnt och fridfullt sedan 1974, alltså i 43 år. Låt så förbli i framtiden.

Vi har inget emot att Hogstad utvecklas med nytt bostadsområde, det är enbart inritad tillfarts- och utfartsgata som ställer till olägenheter.



Kommentar: Kommunen har redigerat planförslaget där anslutningsvägen placerats längre söderut, vilket medför att avståndet mellan denna och intilliggande fastighet blir längre. Denna lösning bedöms vara bäst då avståndet till angränsande fastigheter

blir längre, mindre jordbruksmark tas i anspråk och kortare sträcka väg anläggs. Planförslaget innebär att området kommer att trafikeras, men kommunen bedömer att bullerstörningarna på intilliggande befintliga fastigheter som ringa då trafikalet blir lågt.

Anvisningar för byggtrafik regleras inte i detaljplanen.

Fastighetsägare

Vi ställer oss mycket positiva till ett växande Hogstad men inte på bekostnad av oss boendes ekonomi, hälsa och livskvalité.

Vi har köpt våra hus för att vi ska ha våra enskilda lägen med dess vackra utsikt och vill inte ha tarmen med hus eller mer el centraler bakom fastigheterna xx-xx då detta förstör vår utsikt och fastighetsläge.

Ta bott dom tomter som påverkar oss med utsikt övriga döljs av skog och berg.

Vi vill inte heller ha någon väg bakom oss annan än en cykelväg på banvallen.

Vi känner oss därför hotade och upplever en stress som påverkar vår allas ohälsa av detta agerande från Mjölby kommuns sida.

Vi anser oss även få kraftigt försämrade ekonomiska värden på våra hus till följd av planförslaget vilket i sig är en stor orosfaktor som skapar ohälsa.

Planförslaget skall därför förkastas i dess helhet.

Alternativt skall det omarbetas så det ej på något sätt påverkar dom nu boendes enskilda och gemensamma intressen vid fastigheterna xx-xx.

Vi anser att detta planförslag endast givits fördelar till 2 enskilda näringsidkare se nedan.

Vidare har man inte heller tagit hänsyn till dom ökande kostnaderna mot att bygga på redan ägda 2:7.

Sättet ni byggt upp förslaget mot respektive näringsidkare strider mot LOU.

Vi misstänker även att det kan finnas jäv i planförslaget då högre tjänsteman i byggnadsnämndens tidigare brukat Västanå 2:7 och kan på detta sätt ha motarbetat planförslag/byggnation på 2:7.

Vi kommer begära in handlingar enligt offentlighetsprincipen och gå igenom dessa i processen för att säkerställa detta.

Näringsidkare 1 ges på detta sett fördelar i att byta till sig mark som är bättre ur dagens moderna lantbruksperspektiv än idag ägd mark som har sten/berg rös mm.

Marken som Mjölby kommun avser byta/köpa till sig är sämre lämpad för bostadsbyggnation än den idag ägda 2:7.

Marken är även sämre ur ett hållbart kostnadsperspektiv då man får höga kostnader i förhållande till antalet tomter för sprängning etablering av va-nät, väg etc.

Kostnaderna är en betydligt fördyrande faktor på antalet tomters begränsning.

Markens storlek tjänar inte heller för fortsatt utveckling av husbyggnation.

Vi önskar en redovisning på dessa kostnader som håller för granskning i förhållandet till att bygga på idag ägda 2:7.

Vi önskar även en motivering till varför man väljer att driva detta planförslag då det även finns önskemål att bygga på 2:7.

Vi kommer begära in handlingar och gå igenom processen för att säkerställa LOU på denna mark transaktion.

Näringsidkare 2 ges felaktigt fördel åt sitt koncept med småhus på grund av dom små tomterna som föreslås.

Dessa små tomter attraherar ej större byggare/husproducenter således har man gjort avsteg i mångfalds och offentlighetsprincipen enligt LOU och förfördelat.

Vidare motsäger vi oss dom UE som tidigare använts av näringsidkare 2 då dessa ej följer svenska byggarbetstider och jobbar helger sena kvällar mm dessa har vid tidigare produktion stört grannarna avsevärt.

Det finns även en stor oro över dom förlagna flerbostadshusen och vi önskar ta del av utredningen kring behovet av dessa och en mer utförligare presentation av tanken med dessa.

Oron grundar sig i att höga produktionskostnader kan ge höga boendekostnader och svårigheter till försäljning/uthyrning och att tomma fastigheter kan bli ett föremål för kommunens program för socialt utsatta.

Något som skulle kunna påverka tryggheten i samhället och vårt ekonomiska perspektiv.

Åtgärdsförslag för ett levande Hogstad

Ny planframtagning på Västanå 2:7 som möjliggör större tomter som attraherar mångfald av byggare och ett levande attraktivt växande samhälle även för barnfamiljer.

På detta sätt behöver man inte byta/köpa till sig mark utan kan bygga på redan ägd mark.

Ett ändrat planförslag innebär att man kan bygga mer än dubbelt så många fastigheter än i presenterat planförslag.

Ett planförslag på 2:7 minskar kostnaderna för kommunen avsevärt mot presenterat förslag

Erbjud marken bakom fastigheterna xx-xx till angränsade fastighetsägare för att exempelvis delfinansiera en cykelväg på banvallen.

***Kommentar:** Kommunen har i dialog med de undertecknade gått igenom yttrandets synpunkter och diskuterat alternativa lösningar som är acceptabla för båda parter. Detta har resulterat i att den nya gatan rätats upp och avståndet mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse blivit större. Utöver det möjliggörs även för bostadsfastigheterna att förvärva del av tidigare kommunägd allmän platsmark, park utan kostnad.*

Kommunen bedömer området för projektet som lämpligt för bostäder och ekonomiskt försvarbart ur ett anläggningsperspektiv.

Tilldelningen av mark för den privata exploitören har skett enligt kommunens tilldelningsmetod för direktanvisning (riktlinjer för markanvisning i Mjölby kommun).

Anvisningar för byggtrafik regleras inte i detaljplanen.

SAMMANFATTNING Planförslaget föreslås revideras enligt följande punkter:

- Gatans dragning ändras och kvartersmarken läge justeras.
- Kvartersmark för bostad utökas i anslutning till befintliga bostadsfastigheter i planområdets sydvästra del.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande störningar, dagvattenhantering och skötsel av naturområden.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras och förtydligas med information kring genomförandet.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**

Denna samrådsredogörelse har upprättats av planarkitekt Jonas Loiske