

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för HäradsvalLEN 1:133 m.fl, Mantorp, Mjölby kommun.

Upprättad av byggnadskontoret maj 2017

**HUR SAMRÅDET
BEDRIVITS**

Samrådet har bedrivits genom utskick i brev till berörda samt genom annonsering i Östgöta Correspondenten och Östgötatidningen. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset, biblioteket i Mantorp samt på kommunens hemsida under tiden 3 februari till 3 mars 2017. Nedan redogörs för inkomna synpunkter under samråd tiden.

INKOMNA YTTRANDE Totalt har 8 yttranden inkommit enligt nedan:

MYNDIGHETER	Synpunkter	Sid
Länsstyrelsen, 2017-03-08	X	2
Lantmäterimyndigheten, 2017-02-14	X	4
Trafikverket, 2017-03-08	-	4
KOMMUNALA NÄMNDER/KONTOR, BOLAG ETC.		
Miljönämnden, 2017-02-16	-	4
Räddningstjänsten, 2017-02-08	-	5
Lantmännen Anguis AB	X	5
Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning	X	6
ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR		
-	-	-
ENSKILDA		
Enskild 2017-03-03	X	6
Enskild 2017-03-02	X	6

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen ser positivt på förtätning med nya bostäder i flerbostadshus för att öka och bredda utbudet av bostäder på orten. Länsstyrelsen ser även positivt på att kommunen i samband med exploateringen skapar ny cykelväg för en trafikseparerad förbindelse med Mantorps station. Planen måste utformas så att den säkerställer en lämplig boendemiljö med hänsyn till trafikbuller och risker med förorenad mark

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse

Detaljplanen omfattas av riksintresse för försvarsmaktens stoppområde höga objekt och influensområde luftrum. Enligt planbeskrivningen kommer föreslagen bebyggelse inte att påverka försvarsmaktens riksintresse. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Den intilliggande järnvägen Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap Miljöbalken. Det innebär att planeringen måste anpassas så att inte järnvägens funktion riskerar att begränsas på grund av ökad störningskänslighet. Det innebär bland annat att fortsättningarna vad gäller bullerstörningar och risker noggrant måste beaktas vid planens utformning.

Förorenad mark

I planområdet finns markföroreningar med anknytning till tidigare verksamhet. En översiktlig utredning har gjorts och enligt denna behövs ytterligare undersökningar innan en slutlig bedömning kan göras av markens lämplighet och eventuellt behov av marksanering. En utförligare historik om användningen av sådana kemikalier inom tomten och det omgivande industriområdet bör tas fram. De fortsatta undersökningarna bör inriktas på eventuella nya parametrar och platser som kommit fram i samband med historiken samt fortsatta undersökningar av de föroreningar som redan hittats. Den historiska inventeringen bör också omfatta installationer som t ex cisterner för att ta reda på hur man hanterar dem i samband med rivning men också ev. behov av provtagning i anslutning till dem. Delar av provtagningarna bör inriktas på att ta reda på om klorerade lösningsmedel är ett problem i området t.ex. bör klorerade lösningsmedel undersökas i flera medier. Förslag till provtagningsplan bör lämnas till tillsynsmyndigheten för granskning.

Undersökningarna bör resultera i en riskbedömning. Visar riskbedömningen att det är nödvändigt att sanera marken för att området ska kunna användas för bostadsändamål utan att riskera människors hälsa och miljö måste kraven på sanering preciseras vid

detaljplane-läggningen. En planbestämmelse bör införas med villkor om att saneringen ska vara utförd innan bygglov eller startbesked får lämnas. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen har ett kompletterande samråd om den fortsatta markmiljöutredningen.

Kommentar: *Parallellt med planarbetet har fortsatta utredningar av ev. förekomst av förorenad mark skett. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningarna. Slutsatsen efter de utredningar som är gjorda är att inga ytterligare åtgärder krävs.*

Omgivningsbuller

Området utsätts för störande buller från järnvägen (Södra stambanan) och väg 636 samt i viss mån även för industribuller. Bullerutredningen visar att en långtgående anpassning av bebyggelsen behöver ske för att samtliga riktvärden ska kunna innehållas. I utredningen diskuteras bland annat att uppföra 4 meter höga bullerskärmar mot både järnvägen och väg 636 som metod för att klara riktvärdena. Länsstyrelsen bedömer att ett sådant byggnadssätt skulle ge orimliga konsekvenser för den yttre miljön och föreslår istället att en helt annan bebyggelseutformning än den skisserade övervägs för området. En mer sluten bebyggelse skulle ge bättre möjligheter att både klara riktvärdena för uteplatser och skapa möjligheter till att lägenheterna får en skyddad sida.

Länsstyrelsen vill erinra om att kraven enligt 2 kap 6a§ plan- och bygglagen innebär att en väsentligt tydligare redovisning av bullerfrågan måste göras än vad som har skett i samrådsförslaget. I planbeskrivningen bör såväl förväntade bullernivåer som avsedda lösningar för att klara riktvärdena redovisas. Detaljplanen ska ha den formella reglering som behövs för att säkerställa att området får en lämplig utformning med hänsyn till bullerfrågan. Det innebär att både placering av byggnader och uteplatser, lägenhetsutformning och eventuellt utförande av bullerskydd behöver tydliggöras genom planbestämmelser.

Kommentar: *Planbeskrivning kompletteras med en tydligare redovisning av förväntade bullernivåer samt avsedda lösningar för att klara riktvärdena.*

Risk för olyckor

Länsstyrelsen ser positivt på att en kompletterande riskanalys tas fram främst med avseende på de transporter av farligt gods som bedrivs på stambanan men även med beaktande av eventuella transporter till intilliggande industriverksamheter. Vid behov bör bebyggelsen inom planområdet anpassas till förekommande risker, t ex genom medveten placering av friskluftsintag och liknande.

Kommentar: *Resultatet av riskbedömningen som är gjord i detaljplanearbetet (Structor 2017-03-13) visar att riskerna förknippade med farligt gods på södra stambanan går att hantera med riskreducerande åtgärder i detaljplanen. Plankartan kompletteras med bestämmelser om att utrymning primärt ska ske på byggnadssida som vetter från järnvägen samt att*

ventilationsintag ska placeras bort från järnvägen och intilliggande industrier.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det är viktigt att uppkommet dagvatten ej försämrar vattenkvaliteten i Svartån. Planen bör på ett tydligare sätt redovisa hur fördröjningen av dagvattnet kan åstadkommas för att begränsa utsläppen av föroreningar via dagvattnet.

Kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med information om dagvatten hanteringen inom planområdet.*

Rådgivande

Klimatanpassning

Vid dimensionering av dagvattnet bör beaktas de flöden som kan komma att uppträda på grund av ett ändrat framtida klimat.

De förväntade klimatförändringarna kommer förmodligen göra att vi får högre temperaturer och ökad risk för långvariga värmeböljor, vilket kan påverka redan idag utsatta grupper. Detta innebär att det behövs tänka på att planera för skugga och att byggnader i större utsträckning kan behöva kyla. Frågan bör beaktas vid val av fasadmateriell och planeringen av utemiljön. Det är värdefullt om nuvarande träd och annan vegetation som ger skugga kan bevaras.

Miljö

Vissa verksamheter inom det angränsande industriområdet kan orsaka olägenheter med lukt. Frågan bör närmare klarläggas i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömning av MKB

Länsstyrelsen anser att ovan redovisade frågeställningar avseende trafikbuller och markföroreningar och bör klarläggas innan slutlig bedömning görs av planens miljöpåverkan.

Kommentar: *Sedan samrådet har ytterligare marktekniska undersökningar genomförts. De resulterade i att inga ytterligare åtgärder krävs innan platsen kan bebyggas med bostäder. Förordningen för trafikbuller har förändrats sedan samrådet av detaljplanen. De ny riktvärdena klaras vid samtliga fasader utom på en våning mot järnvägen. Där klaras riktvärdens med ljuddämpad sida.*

Upplysning om tillstånd och dispenset med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Då inga arkeologiska undersökningar har tidigare genomförts inom det berörda området bedömer Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning måste genomföras för att få ta reda på om lagskyddad fornlämning kan komma att beröras av den planerade

exploateringen. En ansökan om tillstånd ska skickas till Länsstyrelsens kultur- och samhällsbyggnadsenhet.

Kommentar: En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har utförts parallellt med planarbetet, inga fynd gjordes.

Trafikverket

Har ingen att erinra mot den aktuella detaljplanen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planhandlingar tillhörande rubricerat ärende.

Plan- och genomförandebeskrivning

I Fastighetsrättsliga frågor framgår vilka fastighetsregleringar som ska ske mellan de olika fastigheterna. Bör man inte ta med att Viby Olofstorp 4:4 erhåller mark från Fall1:12 så att Fall1:12 endast innehåller mark för bostäder och att man för över marken för Natur till Viby-Olofstorp 4:4.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av vilka fastighetsregleringar sker i samband med genomförandet av detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER/KONTOR, BOLAG ETC.

Miljönämnden

Miljönämnden beslutar

Samrådshandlingarna utgör ett bra beslutsunderlag utifrån miljö- och hälsoskyddssynpunkt. För att planbestämmelserna som stödjer utformning av ljuddämpande sida och genomgående lägenheter måste dessa beaktas i samband med handläggning av bygglov.

Räddningstjänsten

Har inget att erinra förrän riskanalysen är utförd angående områdets påverkan på ett eventuellt utsläpp av ammoniak från industrin i närheten.

Kommentar: Samarbete har skett med räddningstjänsten angående ammoniak i grannfastigheten.

Lantmännen Anguis AB

Lantmännen Anguis AB har fått brev med Dr.nr 2016:54 214 för rubricerad detaljplan och har följande synpunkter att framföra gällande planens innehåll och utformning.

Allmänt

Den planerade bebyggelsen som beskrivs i rubricerade plan kan få negativ påverkan för den verksamhet som Lantmännen bedriver på angränsande fastighet Fall1:21.

Lantmännen Unibake Sweden AB bedriver dygnen runt verksamhet året om, med tillhörande trafik till och från fastigheten. Det är därför av största vikt att hänsyn tas till de pågående verksamheterna vid utformning och genomförande av planen.

I den kvartersstruktur som omfattar bostäder, måste dessa byggas på

ett sådant sätt att de boende inte störs när Lantmännen bedriver verksamhet i sina anläggningar.

Buller från verksamheter

Hela detaljplaneområdet ligger ca 90-100 meter ifrån vår produktionsanläggning. Vi på Lantmännen befarar att detta avstånd ej är ett rimligt skyddsavstånd i förhållande till planerade bostäder. Ur ett bullerperspektiv kräver Lantmännen att den planerade bebyggelse skall utformas på ett sådant sätt att samtliga bostäder klarar de ljudkrav som ställs och med hänsyn tagen till Lantmännens verksamhet samt transporter till och från anläggningen.

Omfattning på nödvändiga åtgärder skall regleras i ett avtal mellan Lantmännen och fastighetsägaren där exploatören står för de kostnader som erfordras för att kunna bygga bostäder på rubricerad fastighet samt att beslut om detaljplan inte fattas förrän sådant avtal föreligger.

Luft

Från vår anläggning kan förekomma så kallad diffus damning. För att undvika olägenheter för de boende bör samtliga balkonger inglasas. Eventuella åtgärder på Lantmännen anläggningen för att minska diffus damning skall bekostas av exploatören.

Omfattning på nödvändiga åtgärder skall regleras i ett avtal mellan Lantmännen och fastighetsägaren där exploatören står för de kostnader som erfordras för att kunna bygga bostäder på rubricerad fastighet samt att beslut om detaljplan inte fattas förrän sådant avtal föreligger.

Kommentar: En bullerutredning har upprättats i samband med detaljplanarbetet. Utredningen visar att buller från den verksamheten som bedrivs idag inte överskider de riktvärden som finns uppsatta. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av bullersituationen i planområdet.

Vid senare kontakt med verksamhetsutövaren konstaterades att damning från verksamheten inte är ett problem. Det som däremot kan os skapa olägenhet för de boende i närheten av planområdet. Planhandlingarna komplettera med att ventilationsintag ska placeras på motsatt sida från verksamheterna för att minska störning.

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning

Synpunkter ur barnperspektivet: 500 meter till lekplats är för långt. Det bör anordnas lekplats inom området.

Kommentar: Exploatören kan inom planområdet anordna lekplats för boende inom fastigheten. Det regleras dock inte i detaljplanen.

ENSKILDA

Enskild

Med anledning av detaljplaneförslaget för Häradsvallan 1:133 i Mantorp vill jag göra följande kommentar:

Trafikmatningen till området föreslås ske via Trumpetarevägen och vidare Fallvägen. Detta kommer att innebära en betydande ökning av trafiken i korsningen Riksvägen och Trumpetarevägen. I det korset sker ofta tillbud även om det inte skett några allvarligare olyckor. Med den ökade belastning som väntas måste korset rimligen byggas om på något sätt. Eftersom Trumpetarevägens båda anslutningar till Riksvägen inte träffar mittemot varandra så skulle en lekmanbedömning vara att korset borde byggas om till en rondell.

Den tillfartsväg som skissats på mellan Fallvägen och Magasinsvägen känns inte befogad i detta läge. Det har framförts synpunkter på att man är orolig för att antalet parkeringsplatser till nybyggnationen inte ska räcka till. En breddning av Fallvägen skulle göra att man kan tillåta parkering utmed denna. Den trafikutredning som finns i detaljplaneförslaget lämnar enligt mitt förmenande mycket övrigt att önska. Att hänvisa till trafikmätningar för 6-7 år sedan känns som om man inte är medveten om den expansion som skett i Mantorp under de åren. Engagemanget i undersökning verkar heller inte vara det bästa då Fallvägen, Magasinsvägen, Brädgårdsvägen och Trumpetarevägen allt som oftast blandas mellan väg och gata.

Kommentar: Kommunen tar med sig synpunkterna kring korsningen Trumpetarevägen och Riksvägen. Synpunkten föranleder dock ingen förändring av planförslaget, utan frågan hanteras utanför planarbetet.

Kommunen gör bedömningen att trafikutredningen är tillräcklig för samhanget. Parkering för exploaterings behov ska lösas inom egna fastigheten i första hand.

Enskild

-När ni informerade om detta bygge tidigare så var det två våningshus !

Vad hände? Med dessa stora hus som ni föreslår ska byggas så förstör ni området för oss som redan bor här. Husen kommer även att skymma solen!

-Har även framkommit att det sagts från någon att gastuber som det är på bl.a. Salmästarn inte får vara för nära bebyggelse.

Kommentaren från någon av er var "Då får väl fabriken stänga " ??

Det sas på mötet som vi var på den 15/2 att det skulle bevaras ett "grönområde" mellan de radhus som nu finns och de ev. nya husen . På ritningarna är det sönderdelat med en cykelväg ???

Lekpark ? Fanns inget sånt med i planeringen , och den så omtyckta fotbollsplanen som både boende och häradsvallens dagis är på försvinner enligt er planering !!

För att inte tala om det priset som blir i hyra ,samtidigt så jämför ni med Söderköping och Linköping. Dessa städer går inte att jämföra med då vi inte har samma "idyll" och kvartersbutiker m.m. Som en äldre herre sa på detta möte - Det kanske är meningen att vi ska ta tåget till Mjölby eller Linköping och handla . (med ironi) . För det är ju det vi har att erbjuda - Pendeln .

Kommentar: *Exploatören har tidigare informerat om sina visioner med sin fastighet. Kommunen kan inte svara för exploatörens tidigare uttalanden.*

Föreslagen bebyggelse är placerad på ett sådant sätt att de inte kommer skymma solen för befintliga bostäder i stor omfattning. Däremot kommer naturområdet i anslutning till tillkommande bebyggelse påverkas av skuggning, under vissa timmar på dygnet. Syftet med planarbetet är att utreda om platsen är lämplig för bostäder. Det innefattar de förutsättningar som råder på platsen idag, t.ex. intilliggande industriverksamheter. Mjölby kommun arbetar för att kommunen ska vara en plats att leva, bo och verka i, då behövs både bostäder och arbetsplatser. Kommunen är mycket mån om de arbetsplatser som finns och ämnar inte flytta någon av de verksamheter som finns idag, däremot är det en förutsättning i att industri och bostäder hamnar bredvid varandra.

Den gräsyta som finns i dag i anslutning till befintliga bostäder kommer kompletteras med en gång- och cykelväg. Vägen är utritad i kanten på gräsytan i anslutning till befintlig rad med buskar. På plankartan ser det ut som den korsar rakt över.

Lekplats kan anordnas inom kvartersmark av exploatör, enligt de behov som uppstår inom fastigheten.

REVIDERINGAR INFÖR GRANSKNING

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

- *Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningarna om ev. förekomst av förorenad mark inom planområdet.*
- *Planbeskrivning kompletteras med en tydligare redovisning av förväntade bullernivåer samt avsedda lösningar för att klara riktvärdena. Detaljplanekartan kompletteras med bestämmelse om att minst en uteplats ska uppföras skyddad.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelser om att utrymning primärt ska ske på byggnadssida som vetter från järnvägen samt att ventilationsintag ska placeras bort från järnvägen och intilliggande industrier.*
- *Planhandlingarna kompletteras med information om dagvatten hanteringen inom planområdet.*

- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av vilka fastighetsregleringar sker i samband med genomförandet av detaljplanen.*

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Samrådsredogörelse är upprättad av planarkitekt Ida Arvidsson.