

Datum
2025-10-15Diarienummer
SBN 2025:73

Handläggare
Caroline Ekman Gyllemark
Tel. 010 – 234 59 63

Detaljplan i Mjölby för del av MJÖLBY 40:7 (Eldslösa vårdboende) Granskningsutlåtande

Orientering

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett vårdboende samtidigt som närmiljöns höga naturvärden bevaras i så stor mån som möjligt. Vidare syftar planen till att den bebyggelse som uppförs harmoniserar med omgivande landskap.

Granskning av planförslaget

Granskning av planförslaget genomfördes under tiden 7 april – 28 april 2025. Planförslaget har remitterats till berörda fastighetsägare, myndigheter och organisationer.

Under granskningstiden fanns planförslaget publicerat på kommunens hemsida samt tillgängligt i Stadshusets foajé.

Granskningshandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Inkomna yttranden

Totalt har 14 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2025-04-22	X		2
Lantmäteriet		X		3
SGI	2025-05-08	X		3
Trafikverket	2025-04-24		X	5
Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.				
Miljönämnden	2025-02-21		X	5
Utsikt Bredband AB	2025-02-11		X	6
Tekniska verken	2025-04-30		X	6
Mjölby kraftnät AB	2025-04-28		X	6
Östgötatrafiken	2025-04-25		X	6
Hyresgästföreningen	2022-10-14	X		6
Privatpersoner				
Yttrande 1	2025-04-22	X		6
Yttrande 2	2025-04-25	X		8
Yttrande 3	2025-04-25	X		11
Yttrande 4	2025-04-20	X		13

Myndigheter

Nedan redovisas samtliga yttranden samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte motverkar möjligheten att uppnå värden för MKN.

Geoteknik

SGI inkommer med ett yttrande den 8 maj 2025

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar länsstyrelsens bedömningar.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-06) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga åtgärda för genomförandet av planen.)

GRÄNSER

Gällande den kombinerade egenskapsgränsen verkar det som det saknas en sekundär egenskapsgräns och behövs för att kunna tillämpa kombinerad egenskapsgräns. Sekundär gräns borde gälla för U1.

TILLGÅNG TILL VÄG

Lantmäteriet tolkar det som att "fastigheten"/området kommer nyttja vägen väster om planområdet. Komplettera gärna hur vägfrågan kommer lösas. Eftersom det framgår att någon anslutning inte kommer att ske till Eldlösa ga:2 kan det vara av betydelse hur rätt till väg löses, genom att till exempel bilda ett officiälservitut. Eventuellt om en omprövning av gemensamhetsanläggningen kan behövas.

Övrigt

Grundkartans linjer respektive teckenförklaring kan ses över.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget förtydligar egenskapsgränsen på plankartan. Vägen fram till planerat vårdboende är kommunal så inget servitut kommer att behövas. Ingen omprövning bedöms behövas av Eldlösa ga:2 eftersom gemensamhetsanläggningens område inte planläggs i detaljplanen.

Grundkartans linjer och teckenförklaring har setts över inför antagande.

Statens geotekniska institut**SGI:s synpunkter**

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Dispositionsskiss av vårdboendet i planbeskrivningen redovisar föreslagen grundstruktur och ett möjligt sätt att bebygga området. Den geotekniska utredningen är utförd utifrån dispositionsskissen men tar inte hänsyn till de möjligheter planen ger att lägga byggnader och eventuella andra belastningar inom andra delar av kvartersmarken. SGI anser att de geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger och anser därmed att den geotekniska utredningen behöver justeras. Alternativt kan planen justeras utifrån det som utretts i den geotekniska utredningen.

I planbeskrivningen [2] står: "Inför detaljprojektering av vårdboendet ska lerans skjuvhållfasthet utredas och bekräftas för att stabiliteten ska kunna bedömas som tillfredsställande enligt förslaget i förstudien för vårdboendet." SGI vill framhålla att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

I Geotekniskt utlåtande, stabilitetskontroll [4] står: "I valda beräkningssektioner finns enbart en borrhål med skruvprovtagning, vim-sondering och ett grundvattenrör. Baserat på det bristfälliga underlaget ges stora osäkerheter i avseende geotekniska egenskaper och beräkningarna ska därför ses som översiktliga." Den geotekniska konsulten anger att stabilitetsutredningen uppnår översiktlig nivå - samtidigt väljer man säkerhetsfaktorer för detaljerad nivå. SGI anser att utredningen behöver kompletteras för att uppnå detaljerad utredningsnivå enligt vägledning 8

I SGI:s Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

I den geotekniska utredningen har det gjorts flera antaganden angående marknivåer och markbelastningar. Dessa är avgörande för stabiliteten i området. SGI anser därför att de antaganden som gjorts i den geotekniska utredningen ska kontrolleras mot hur området planeras att bebyggas enligt plankartan och planbeskrivningen, så att handlingarna blir samstämmiga.

Vi vill också påpeka att åtgärder med hänsyn till dagvatten kan påverka stabiliteten negativt beroende på utformning. För dagvattendamm och diken behöver det klarläggas att stabiliteten är tillfredsställande för att kunna anordna dessa.

SGI anser att utförd Markteknisk undersökningsrapport (MUR) behöver biläggas planhandlingarna. Då markteknisk undersökningsrapport saknas har det inte varit möjligt för SGI att bedöma utredningsnivå och att granska genomförda beräkningar mot erhållna fältresultat.

Generella råd kring hur ras, skred och erosion kan hanteras vid detaljplanläggning/översiktsplanering går att ta del av i vår nya webbvägledning "Geoteknisk säkerhet i kommunal planering".
<https://www.sgi.se/sv/vagledning-i-arbetet/geoteknisk-sakerhet-kommunal-planering/>

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har inför antagande kompletterat planförslaget med en utredning som klargör planområdets stabilitet. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) biläggs planhandlingarna.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.**Miljönämnden**

Miljönämnden har inga synpunkter på detaljplanen för del av Mjölby 40:7 (Eldslösa vårdboende). Dock vill miljönämnden upplysa om att en tydligare redovisning av miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet hade varit önskvärt då underlaget för detta finns.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta. Ett förtydligande görs i redovisningen gällande miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet.

Utsikt Bredband AB

Utsikt Bredband AB har inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Tekniska verken

Tekniska verken har inga synpunkter på handlingarna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Mjölby kraftnät AB

Vi har tagit del av berörd detaljplan genom Caroline Ekman Gyllemark och de synpunkter vi haft har gällt den högspänningskabel som är förlagd i västra delen av området. I planförslaget är ett U-område markerat vilket vi finner tillräckligt för att bevara högspänningskabelns läge.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Östgötatrafiken

Området där planen är belägen trafikförsörjs idag av servicelinje 357 vilken är anropsstyrd. En mötespunkt på linjen ligger i direkt anslutning till planområdet på Eldslösaleden.

Östgötatrafiken ser inte att detaljplanen påverkar kollektivtrafiken, och har därför inget att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Hyresgästföreningen

Det är inte klart vem som ska bygga bostäder på området. Vi hoppas att det byggs många hyresrätter med rimliga hyror.

Vissa projekt inom området är inte tillgängliga för alla vilket de måste vara vid nybyggnation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkterna tolkar Stadsbyggnadskontoret gäller det angränsande planområdet som föreslås att exploateras med bostäder. I planförslaget för vårdboende planeras enbart bostäder i vårdform.

Privatpersoner**Yttrande 1**

Vid möten har information framkommit utöver det som framgår av handlingar. Beteshagar för hästar och boendets omfattning utöver det på handlingens bifogade karta.

Söder om området finns ett vegetationsområde bestående av lövträd och i huvudsak hasselbuskar. Hassel beståndet torde vara Kommunens största sammanhängande område av hassel. Att ta del av detta i anspråk till bete

för hästar finner jag olyckligt. Järnskodda hästar är bland betande djur det som förstör rötter värst och effektivast. Rotutbredningen av hassel är i huvudsak ytlig. Ävenså är hästar ett djur som gärna håller sig sysselsatta med betning av blad och grenar på buskar. Enkel sökning bekräftar betning som ett hot mot hassel.

För vår del har vi inget emot att hästar betar norr om vår fastighet, som nu, och ost sydost därom. Därvid kan det område genom hasselbeståndet som hästar måste gå minimeras. Vad som händer med det betade området i hassel beståndet ges då en observationstid i det fall argument enligt ovan inte kan anses ha betydelse. Det område jag pekat ut brukas ej i sin helhet av arrendator. Tillägger att jag själv har erfarenhet, som stallinnehavare för tolv hästar, av hagars utseende efter en tid med hästar som betande djur. Tall klarar sig bra med dess centrala pålrot.

Vid uppförandet av vårdboendet skulle jag vilja tillägga att en gångstig sträcks genom hasseldungen omedelbart söder om till det område som inte brukas. Det område som inramas av träd och buskar. Anläggningen borde vara enkel då en bred "väg" redan idag finns, hårdgörning krävs dock. Väl framme vid gläntan är utsikten söderut över kullar väl värd en utflykt med kaffe och bullar intaget på en soffa med bord. Mervärdet för de boende vid synen av betande hästar och en vacker utsikt är svår att underskatta.

I övrigt har vi inget att tillägga eller anföra mot det förslag som givits oss till del för det rödmarkerade området på karta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kommer tillsammans med miljökontoret se över hur betet ska utformas och var det ska betas med hänsyn till naturvärden efter att planen har vunnit laga kraft. Förslag på en gångstig genom skogen i södergående riktning mot det öppna odlingslandskapet finns med i planförslaget att utreda vidare i samband med att vårdboendet uppförs.

Yttrande 2

Synpunkter på detaljplaneförslag, del av S. Eldslösa 40:7 i Mjölby

Äldreboendet

MJÖLBY KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen	
2025 -04- 2 5	
Diariernr.	Ärendetyp

Vi vill lämna följande synpunkter: Detaljplaneförslaget innebär ett stort ingrepp i ett naturområde med mycket höga naturvärden och därmed rik biologisk mångfald. Det är allmänt känt att det nu pågår en artförlust.

Exploateringen strider mot Sveriges miljömål nr 16, MB 1 kap 2,3§§ - Ett rikt växt- och djurliv. Den strider också mot Agenda 2030 (globala mål), Mål nr 15 - Ekosystem och biologisk mångfald och att hejda förlusten av denna. Värdefulla kulturmiljöer skyddas och värnas.

Detaljplanen föreslås på öppen betesmark med skogklädda partier i öster och söder och ligger i eller intill ett område med höga naturvärden, dvs det blir ett intrång som medför en risk för den känsliga naturmiljön med höga naturvärden.
Artskydd/EU-dom: "Skyddet gäller även om arterna inte är hotade."

Det mycket storskaliga äldreboendet står i stark kontrast till intilliggande småskaliga Eldslösa by med bostadshus och ladugårdar. Det avviker givetvis starkt även mot villorna på Ö. Eldslösa, norr om Eldslösaleden. Äldreboendet blockerar och skymmer visuellt från alla håll landskapsbildens höga upplevelsevärde, som förstärks av det omgivande öppna jordbrukslandskapet. Det kulturhistoriska värdet går förlorat. Vårdbyggnaderna, parkeringarna och GC-vägarna blir dominerande och skär sönder och minimerar landskapet och landskapsbildens påverkas negativt. Denna miljö har ett kulturhistoriskt värde, eftersom den visar hur våra förfäder levde och brukade odlingslandskapet.

Att på olika sätt försöka minska denna påverkan genom mörkare fasader, max nockhöjd på 15 meter, m.m. kommer dessvärre inte att avhjälpa det gigantiska intrycket av de stora dominerande huskropparna med fasadlängder på 40 meter.
I framtaget gestaltungsprogram är äldreboendet till area och volym den största byggnaden i området. Tillkommer den stora hårdgjorda ytan framför/runt byggnaden med minst 34 parkeringsplatser.

Boendets exploatering bryter också mot det sammanhängande ekosystemet.

De naturinventeringar som gjorts av Calluna, 2019 och enviro 2020 är för gamla och har båda gjorts på fel årstider (vinterhalvåret) och kan inte visa de växter och djur som finns i området på ett korrekt sätt.

Den föreslagna gångvägen söder om vårdboendet, genom naturmiljön till det öppna landskapet medför en avsevärd risk för den känsliga naturmiljön med höga naturvärden.

Forts.

s.2

Översiktsplaner ska uppdateras varje mandatperiod, dvs vart fjärde år.

En översiktsplan är endast vägledande och inte juridiskt bindande. Det aktuella planförslaget ingår i ÖP 2011, där planområdet är markerat som "område för bostäder på sikt." Fördelarna med exploateringen beskrivs i ÖP - "den naturnära lokaliseringen ger identitet, attraktivitet och en vacker livsmiljö." Men vad är nackdelarna för omgivningen, vad förstörs av befintlig natur med höga värden och för de redan boendes utblick och trivsel? Exploateringen medför givetvis en försämring i alla avseenden.

Den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Eldslösaleden, norr om planområdet visar ingen fortsatt sträckning öster eller västerut. Det känns dessutom onödigt med två GC-vägar längs samma trafikled. Lösningar måste finnas där man kan tillföra säkra övergångsställen från norr – ett par sådana är ändå tvingande t.ex. vid Hargsvägen och även längre västerut.

Buller från Eldslösaleden kan påverka äldreboendet. Därför föreslås bullerskydd – vallar eller bullerplank? Båda alternativen medför att siktlinjer bryts från båda håll och hör inte hemma i den på platsen öppna miljön. Den ökade trafiken på Eldslösaleden kommer också att medföra att luftföroreningarna ökar.

Alternativa lokaliseringar måste vara möjliga att hitta, som inte orsakar lika stor skada. Ex.vis området vid Hargsvägen 80 som vänder sig mot väster, intill vägen mot Rothemmet i norr och bilverksamheten i söder, vilken avgränsas av den befintliga trädraden – kan med rätt planering bli ett bra alternativ med enkel tillfart från Hargsvägen och närhet till skogen och dess gångvägar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget tar stor hänsyn till de naturvärden som finns i anslutning till planerat vårdboende. De naturvärden som finns nära planområdet är till mycket stor del utanför det område som planläggs.

Ett gestaltningsprogram finns upprättat för planerat vårdboende, det har tagits fram med hänsyn till omgivande landskap och bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till omgivningen i planförslaget.

De naturvärdesinventeringar som är gjorda för planområdet bedöms fortfarande vara aktuella och de är gjorda under godkänd tid för inventeringstidpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanen bör möjliggöra en gång- och cykelväg i norra delen av planområdet för att möjliggöra fortsatt anslutning österut. Den bedömningen delas även att gatu- och parkkontoret.

Det finns en bullerutredning som visar att buller från Eldslösaleden kan hanteras inom planlagt område.

Lokaliseringsutredningen som tagits fram i planförslaget bedömer utifrån gällande översiktsplan att förordat läget enligt planförslaget är det läge som bäst lämpar sig för ett vårdboende.

Yttrande 3

Mjölby 20250424

Mats Johansson, Catharina Härdelin

Morotsgränd 1

59554 Mjölby

Mobil, 0703973264/ 0706619364

MJÖLBY KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen	
2025 -04- 25	
Diarie nr.	Ärendetyp

Synpunkter gällande Eldslösa södra, detaljplan Mjölby 40:7 m.fl.

Vi motsäger oss starkt det planförslag som tagits fram gällande Eldslösa södra (Hästhagen). Enligt vår mening har ingen hänsyn tagits till det redan idag befintliga området norr om Eldslösaleden.

Att bebygga området söder om Eldslösaleden enligt framtagna plan vore definitivt inte att ta hänsyn till varken befintlig byggnation eller till invånarna i området. Enligt detta förslag skulle det nya området sticka ut estetiskt med dess höga bebyggelse. Dessutom är ett 4 våningshus placerat på den absolut högsta punkten, vilket gör att hela området förändras till det sämre. Den naturliga lantliga känslan kommer helt att försvinna då byggnader så höga som 16 meter reser sig högt över all annan bebyggelse. Ett flerfamiljshus passar överhuvudtaget inte alls in i ett område som detta. Den tänkta planen avviker radikalt från den ursprungliga planen som funnits för Eldslösaområdet norr om Eldslösaleden som endast tillåter låg bebyggelse, 1-2 våningar och i de flesta fall endast en våning.

Enligt det planförslag som nu tagits fram är ett flerfamiljshus placerat i en trafikerad korsning (Eldslösaleden/Hargsvägen). Här kör frekvent, dag- som kvällstid, vardagar som helger, tung trafik samt även en hel del passagerarfordon. På båda sidor av korsningen finns även cykelbana. Med ett 4 våningshus begränsas sikten åt alla håll och därmed blir det en mycket trafikanfäll korsning. Hur tänker man här? Varför använder man inte den ev. överblivna skoltomten till flerfamiljshus? En plats där de inte stör övrig bebyggelse.

Ett 16 meter högt hus i korsningen Eldslösaleden/Hargsvägen är tänkt att fungera som ett skydd mot buller för den nya byggnationen, men vad händer för oss på den norra sidan Eldslösaleden... Ljudet studsar mot det höga huset och gör att vår bullemnivå blir betydligt högre än den vi redan har idag. Är detta att ta hänsyn till oss som redan bor här?

Ert förslag att lägga det högsta huset på högsta punkten med motivering att marken sluttar för mycket för att bygga småhus går emot övrig bebyggelse i området. Många tomter på den norra sidan av Eldslösaleden har betydligt högre lutning och där lyckades man bygga hus för 30 år sedan. Av den anledningen anser vi inte att er motivering håller.

Vi som bor närmast det tänkta området kommer, enligt mäklare, att få en rejäl värdeminskning på våra hus (ca en miljon kr) Vem ska ersätta oss för detta?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkterna tolkar Stadsbyggnadskontoret gällande det angränsande planområdet som föreslås att exploateras med bostäder. Inom aktuellt planområde planeras ingen byggrätt för flerfamiljshus. Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret att planområdet för vårdboendet ligger på ett så pass långt avstånd från Morotsgränd att planförslaget inte bedöms påverka boende på Morotsgränd. När det gäller planerat vårdboende har ett gestaltungsprogram upprättats. Det har tagits fram med hänsyn till

omgivande landskap och bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till omgivningen i planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget tar stor hänsyn till de naturvärden som finns i anslutning till planerat vårdboende. De naturvärden som finns nära planområdet bedöms påverkas minimalt.

De synpunkter som lämnats in i samband med att detaljplanen varit ute på samråd och som rör planerat vårdboendet har besvarats i samrådsredogörelsen.

Yttrande 4

Mjölby 2025-04-20

Synpunkter på "Detaljplan för Eldslösa södra i Mjölby", Vårdboende

Vi ifrågasätter placering av äldreboende/vårdboende utmed Eldslösa leden. Vi befärar att utbyggnad på södra sidan vägen kommer att fortsätta längre upp längs Eldslösa leden. Vilket vi absolut inte samtycker till.

Naturen och hagar bör förbli orörda, längs Eldslösa leden.

Synpunkter på detaljplaneförslag, del av S. Eldslösa 40:7 i Mjölby**Äldreboendet**

Vi vill lämna följande synpunkter: Detaljplaneförslaget innebär ett stort ingrepp i ett naturområde med mycket höga naturvärden och därmed rik biologisk mångfald. Det är allmänt känt att det nu pågår en artförlust.

Exploateringen strider mot Sveriges miljömål nr 16, MB 1 kap 2.3§§ - Ett rikt växt- och djurliv. Den strider också mot Agenda 2030 (globala mål), Mål nr 15 - Ekosystem och biologisk mångfald och att hejda förlusten av denna. Värdefulla kulturmiljöer skyddas och värnas.

Detaljplanen föreslås på öppen betesmark med skogklädda partier i öster och söder och ligger i eller intill ett område med höga naturvärden, dvs det blir ett intrång som medför en risk för den känsliga naturmiljön med höga naturvärden.
Artskydd/EU-dom: "Skyddet gäller även om arterna inte är hotade."

Det mycket storskaliga äldreboendet står i stark kontrast till intilliggande småskaliga Eldslösa by med bostadshus och ladugårdar. Det avviker givetvis starkt även mot villorna på Ö. Eldslösa, norr om Eldslösaleden. Äldreboendet blockerar och skymmer visuellt från alla håll landskapsbildens höga upplevelsevärde, som förstärks av det omgivande öppna jordbrukslandskapet. Det kulturhistoriska värdet går förlorat. Vårdbyggnaderna, parkeringarna och GC-vägarna blir dominerande och skär sönder och minimerar landskapet och landskapsbilden påverkas negativt. Denna miljö har ett kulturhistoriskt värde, eftersom den visar hur våra förfäder levde och brukade odlingslandskapet.

Att på olika sätt försöka minska denna påverkan genom mörkare fasader, max nockhöjd på 15 meter, m.m. kommer dessvärre inte att avhjälpa det gigantiska intrycket av de stora dominerande huskropparna med fasadlängder på 40 meter.
I framtaget gestaltungsprogram är äldreboendet till area och volym den största byggnaden i området. Tillkommer den stora hårdgjorda ytan framför/runt byggnaden med minst 34 parkeringsplatser.

Boendets exploatering bryter också mot det sammanhängande ekosystemet.

De naturinventeringar som gjorts av Calluna, 2019 och enviro 2020 är för gamla och har båda gjorts på fel årstider (vinterhalvåret) och kan inte visa de växter och djur som finns i området på ett korrekt sätt.

Den föreslagna gångvägen söder om vårdboendet, genom naturmiljön till det öppna landskapet medför en avsevärd risk för den känsliga naturmiljön med höga naturvärden.

Forts.

s.2

Översiktsplaner ska uppdateras varje mandatperiod, dvs vart fjärde år.

En översiktsplan är endast vägledande och inte juridiskt bindande. Det aktuella planförslaget ingår i ÖP 2011, där planområdet är markerat som "område för bostäder på sikt." Fördelarna med exploateringen beskrivs i ÖP - "den naturnära lokaliseringen ger identitet, attraktivitet och en vacker livsmiljö." Men vad är nackdelarna för omgivningen, vad förstörs av befintlig natur med höga värden och för de redan boendes utblick och trivsel? Exploateringen medför givetvis en försämring i alla avseenden.

Den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Eldslösaleden, norr om planområdet visar ingen fortsatt sträckning öster eller västerut. Det känns dessutom onödigt med två GC-vägar längs samma trafikled. Lösningar måste finnas där man kan tillföra säkra övergångsställen från norr – ett par sådana är ändå tvingande t.ex. vid Hargsvägen och även längre västerut.

Buller från Eldslösaleden kan påverka äldreboendet. Därför föreslås bullerskydd – vallar eller bullerplank? Båda alternativen medför att siktlinjer bryts från båda håll och hör inte hemma i den på platsen öppna miljön. Den ökade trafiken på Eldslösaleden kommer också att medföra att luftföroreningarna ökar.

Alternativa lokaliseringar måste vara möjliga att hitta, som inte orsakar lika stor skada. Ex.vis området vid Hargsvägen 80 som vänder sig mot väster, intill vägen mot Rothemmet i norr och bilverksamheten i söder, vilken avgränsas av den befintliga trädraden – kan med rätt planering bli ett bra alternativ med enkel tillfart från Hargsvägen och närhet till skogen och dess gångvägar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Lokaliseringsutredningen som tagits fram i planförslaget bedömer utifrån gällande översiktsplan att förordat läget enligt planförslaget är det läge som bäst lämpar sig för ett vårdboende.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget tar stor hänsyn till de naturvärden som finns i anslutning till planerat vårdboende. De naturvärden som finns nära planområdet är till mycket stor del utanför det område som planläggs.

Ett gestaltungsprogram finns upprättat för planerat vårdboende, det har tagits fram med hänsyn till omgivande landskap och bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till omgivningen i planförslaget.

De naturvärdesinventeringar som är gjorda för planområdet bedöms fortfarande vara aktuella och de är gjorda under godkänd tid för inventeringstidpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanen bör möjliggöra en gång- och cykelväg i norra delen av planområdet för att möjliggöra fortsatt anslutning österut. Den bedömningen delas även att gatu- och parkkontoret.

Det finns en bullerutredning som visar att buller från Eldslösaleden kan hanteras inom planlagt område.

Ändringar efter granskningen

- Plankartans egenskapsgränser har setts över och förtydligats.
- Egenskapsbestämmelsen för kvartersmark gällande utformning b1 har flyttats så den gäller för kvartersmarken som helhet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett klagörande gällande planområdets stabilitet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet.

Övriga ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor som gjorts framgår inte av denna skrivelse.

Synpunkter som inte tillgodoses

Följande synpunkter har kommit in under granskning av detaljplanen, men har inte kunnat tillgodoses. För utförligare svar, se stadsbyggnadskontorets svar under respektive yttrande ovan.

Övriga

Yttrande 2

Vårdboendet kommer inte omlokaliseras. Planen kommer möjliggöra en gång- och cykelväg utmed Eldslösaleden.

Yttrande 4

Vårdboendet kommer inte omlokaliseras. Planen kommer möjliggöra en gång- och cykelväg utmed Eldslösaleden.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kan antas.

Planförslaget är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplaneförslaget anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att Samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.

Caroline Ekman Gyllemark
Planarkitekt

Granskningsutlåtande skickas till:

Länsstyrelsen i Östergötlands län

SGI

Synpunktsinlämnare tillhörande yttrande 2

Synpunktsinlämnare tillhörande yttrande 4