



Handläggare
Maria Tvede-Möller
Tel. 010 – 234 64 21

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.) Plansamrådsredogörelse

Orientering

Planens syfte är att pröva möjligheten för bostäder i form av friliggande småhus inom del av fastigheten Ånetorp 1:7. Planens mål är att skapa en kompletterande småhusbebyggelse med bibehållen landsbygdskaraktär och trygga samt känsla områdets naturvärden.

Samråd om planförslaget

Plansamråd genomfördes den 30 oktober till och med 11 december 2023. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-08-16.

Öppet hus anordnades den 28 november 2023 i Stadshusets entré, Burensköldsvägen 11 i Mjölby. Minnesanteckningar finns inte då ingen utom planarkitekt och exploateringsingenjör närvarade på mötet. Mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 28 oktober 2023. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Samrådshandlingar

- Detaljplane-karta i skala 1:500 (A1) med tillhörande bestämmelser, daterad 18 oktober 2023
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Inkomna yttranden

Totalt har 11 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2023-12-11	X		2
Lantmäterimyndigheten	2023-11-30	X		6
Trafikverket	2023-11-23	X		10
Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.				
Miljönämnden	2023-12-12	X		10
PostNord Sverige AB	2023-10-30	X		11
Vattenfall	2023-11-17		X	
Lantbrukarnas Riksförbund	2023-11-15	X		11
Östgötatrafiken	2023-11-29	X		12
Hyresgästföreningen	2023-12-18		X	
Tekniska Verken	2023-12-18		X	
Privatpersoner				
Privatperson A	2023-11-23	X		14

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planen ger förutsättningar att tillskapa lämpligt utformad bostadsbebyggelse med god gestaltning kopplad till platsens förutsättningar. Det är viktigt att områdets särskilda naturvärden tillvaratas och kompenseras.

Vidare anser Länsstyrelsen att planen behöver kompletteras vad avser påverkan på vattenmiljön, trafikbuller, naturvård samt VA-försörjning.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksentressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Mjölbyfältet

Planområdet ligger inom Mjölbyfältet som är riksintresse för naturvård och på grund av dess särpräglade geologi. Länsstyrelsen anser inte att planförslaget skadar riksintresset i någon större omfattning förutsatt att hänsyn tas till områdets naturvärden kopplade till den näringsfattiga och sandiga miljön. Föreslagna kompensationsåtgärder bidrar till att begränsa påverkan på naturmiljön och riksintresset.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger inom påverkansområdet till järnvägen Mjölby-Hallsberg. Den nya bebyggelsen ökar dock inte känsligheten för störningar i sådan omfattning att den riskerar att begränsa nyttjandet av järnvägen. Därmed kan planen godtas med hänsyn till detta riksintresse.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom influensområde för Malmens flottflygplats och stoppområdet för höga objekt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresset inte påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnormer

I planhandlingarna redovisas berörd vattenförekomst; Högby dricksvattenförekomst grundvatten, VISS ID: SEA7WA98564502. Med bedömningen att planen inte påverkar MKN för vatten.

Länsstyrelsen anser att denna redogörelse är otillräcklig.

Planhandlingarna behöver tillföras en samlad redovisning av förekomstens statusklassning och miljö kvalitetsnorm, potentiell påverkan genom spill- och dagvatten samt de skyddsåtgärder som kan behövas för att undvika negativ påverkan på vattenmiljön. Vid bedömning av eventuella skyddsåtgärder bör särskilt beaktas att planområdet ligger i anslutning till Högby vattenskyddsområde.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Länsstyrelsen bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till förekommande trafikbuller. Dock anser Länsstyrelsen att bullerutredningens beskrivning av aktuella bullernivåer (i sammanfattning) ska inarbetas i planbeskrivningen.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Överensstämmer inte med översiktsplan men däremot går planen i linje med översiktsplanen allmänna riktlinjerna för ny bostadsbebyggelse i Mjölby stad. Planen handläggs med utökat förfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Naturvård

Planområdet utgörs av en gammal betesmark på sandig mark där flertalet sandblottor finns. Naturvärdesinventeringen visar på att det finns många fynd av arter kopplade till de sandiga miljöerna. Området är även utpekade som klass 3 med delar som utgör värdeelement.

Det är viktigt att de områden som är utpekade som värdeelement i naturvärdesinventeringen så långt som möjligt bevaras och att bebyggelsen planeras utefter det. Det är också viktigt att de skyddsåtgärder som nämns i samrådshandlingarna kommer till utförande.

Kompensation

Länsstyrelsen ser gärna att en fortsatt utredning om kompensation för förlust av naturvärden. I dagsläget föreslås kompensationen ligga inom ett värdeelement som redan har högst värden.

Kompensationsåtgärder bör genomföras på en plats så att det skapas nya livsmiljöer, exempelvis skulle en del av skogsmarken i norr öppnas upp för att tillskapa lämpliga miljöer.

Invasiva arter

Blomsterlupin och kanadensiskt gullris förekommer spritt i området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en hanteringsplan för hur dessa arter ska hanteras under och efter en eventuell exploatering i området.

Gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsemiljöns gestaltning har omhändertagits på ett bra sätt med hänsyn till platsens förutsättningar.

VA-försörjning

Det är viktigt att kommunen inför granskningen tydliggör ansvaret för utbyggnad av vatten och avlopp. Så som framgår av förslaget ska områdets dagvattenhantering konkretiseras med stöd av en dagvattenutredning, vilket är bra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Miljökvalitetsnormer

Stadsbyggnadskontoret lägger till redovisning av Högby vattenförekomst statusklassning samt Motala ströms statusklassning som huvudavrinningsområde. Mjölby kommuns riktvärden för miljökvalitetsnormer kompletteras planbeskrivningen samt en beskrivning av planens påverkan på Högby vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormerna för vatten samt redovisning av åtgärdsförslag.

Trafikbuller

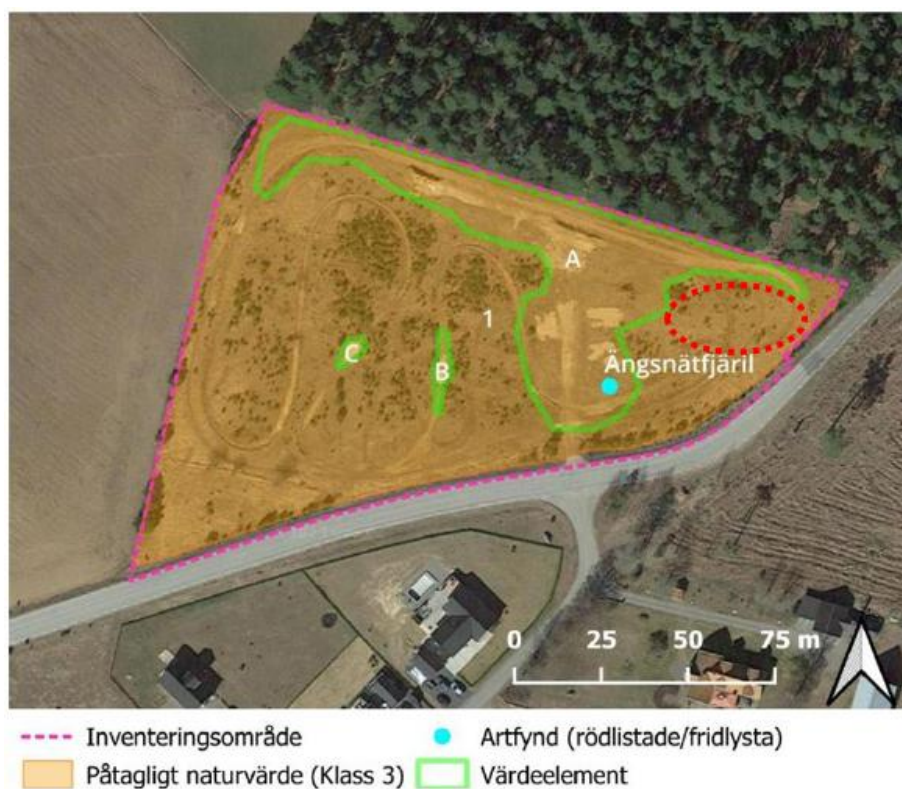
Stadsbyggnadskontoret lägger till textavsnitt kring trafikbullernivåer och riktvärden i planbeskrivningen.

Naturvård

Att naturvärden skyddas och säkerställs inom och utanför planområdet beskrivs i planbeskrivningen och genomförandet av det regleras i genomförandeaftalet.

Kompensation

Föreslagen kompensationsyta ligger inte inom det område som pekas ut som värdeelement som länsstyrelsen nämner i sitt yttrande. I figur 6 i planbeskrivningen på sida 13 visas nedanstående bild. Rödmarkerat område är föreslagen kompensationsyta. I mailkonversation med naturvårdshandläggare på Länsstyrelsen daterad 2024-04-10 klargör Länsstyrelsen att de tolkat text och bild fel. Länsstyrelsen håller med kommunen om att föreslagen plats är positiv. Kommunen jobbar därför vidare med föreslagen plats men föreslår i granskningsförslaget, i samråd med fastighetsägare och kommunekolog, ytterligare en yta på fastighetsägarens mark söder om planområdet som också kan upplåtas som kompensationsyta för sandblottor.



Nedanstående bild visar en plats på fastighetsägarens mark som kan upplåtas som kompletterande kompensationsyta för sandblottor.



Länsstyrelsens förslag om att nyttja del av skogsmarken norr om planområdet som kompensationsyta ser stadsbyggnadskontoret som inte rimlig då marken ägs av annan privat markägare.

Invasiva arter

Stadsbyggnadskontoret lägger till information i planbeskrivningen om hur invasiva arter ska hanteras vid genomförande av planen.

VA-försörjning

Stadsbyggnadskontoret har inför granskning rett ut dagvattenfrågorna och VA-frågorna samt tydliggjort hur ansvaret för utbyggnad kommer se ut vid genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-18) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN

I plankartan har tilltänkta fastighetsgränser illustrerats med streckad linje. Det är otydligt för den som påverkas av detaljplanen om detta är tänkt att fungera som fastighetsindelningsbestämmelser eller inte. Illustrationer har ingen juridisk verkan och bör undvikas i plankartan för att undvika missförstånd vid fastighetsbildning.

I planområdets östra del klipps den grå Vägen delvis av av gul prickmark. Om vägen ska fortsätta i användningsbestämmelsens förlängning utanför

planområdet kan detta orsaka problem vid fastighetsbildning eftersom kvartersmark inte kan ingå i vägfastighet med kommunalt huvudmannaskap.

Ordet Väg1 bör rymmas helt inom rätt användningsområde och inte flyta ut över kvartersmarken.

PLANBESTÄMMELSER: UTFARTSFÖRBUD

I planen finns det angivet att en bestämmelse med stängselkrav / utfartsförbud / annan utgång ska finnas mellan två områden där inget av dessa är allmän plats. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa de aktuella reglerna i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser, se [sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken](#).

PLANBESTÄMMELSER: g2 OCH n2

Bestämmelsen g2 är alltför detaljerad och kan skapa problem vid anläggningsförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning. Det är tveksamt om det kan anses väsentligt att bilda gemensamhetsanläggning för det specifika ändamålet. Det är dessutom oklart om samma gemensamhetsanläggning skulle få innefatta exvis. lekplats eller inte, med tanke på att bestämmelsen n2 för rekreation och lek finns i samma område, men inte ingår i bestämmelsen g2 och med tanke på att området är utlagt som prickmark.

PLANBESTÄMMELSER: "UNDANTAG GÄLLER SKAFTTOMT"

Formuleringen "undantag gäller skafthomt" är otydlig. Bestämmelsen skulle t.ex. kunna tolkas som:

Bostadshus och komplementbyggnad får placeras närmre än 4 resp. 2 meter från gräns mot del av fastighet som utgör skaft, så länge den samtidigt placeras minst 6 meter från g1-område,

Bostadshus och komplementbyggnad får placeras närmre än 4 resp. 2 meter från gräns mot hel fastighet där skaft finns, så länge den samtidigt placeras minst 6 meter från g1-område,

Komplementbyggnad får placeras närmre än 2 meter från g1 område för det fall fastigheten där komplementbyggnaden uppförs är en skafthastighet,

Ordet skafthomt är otydligt. Se mer nedan om begreppet tomt.

Lantmäteriet ställer sig dessutom frågande till användningen av ordet skafthastighet/skafthomt. Det är inte väldefinierat i lagstiftningen vad en skafthastighet är. Otydlighet kan därför uppstå vid fastighetsbildning eftersom det är svårt att dra en gräns mellan vad som ska räknas som ett skaft och vad som bara är en ovanligt utformad fastighet, t.ex. en L-formad fastighet.

BEGREPPET TOMT

I planförslaget har en planbestämmelse relaterats till begreppet tomt. Begreppet tomt förekommer också på flera ställen i planbeskrivningen.

Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”*ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål*” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden ska enligt planbeskrivningen vara 5 år. Detta anges inte på plankartan vilket leder till att genomförandetiden blir 15 år.

GÄLLANDE DETALJPLANER

I planbeskrivningen, sidan 6, anges att en gällande detaljplan påverkas. Det bör även framgå *hur* den påverkas, dvs. att den befintliga planen slutar gälla i de delar som överlappas av den nya planen.

ANSLUTNING TILL VÄG 969

I planbeskrivningen, sidan 21, anges att anslutning till väg 969 ska anläggas och bekostas av fastighetsägare. Detta illustreras också i figur 3 på sidan 9. Lantmäteriet vill upplysa om att det kan uppstå förvirring och konflikt kring ansvaret eftersom anslutningen är lokaliserad till mark planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap med ser ut att tillhöra g1-området som är planlagd som kvartersmark. Anslutningens lokalisering till Mjölby 40:1 innebär att fastighetsägare är kommunen.

VATTEN OCH AVLOPP SAMT DAGVATTEN

I planbeskrivningen, sidan 23, behandlas frågan om vatten och avlopp. Lantmäteriet finner det tveksamt om det finns möjlighet för fastighetsägarna att bilda gemensamhetsanläggning för ledningar för vatten och avlopp i det fall kommunen inte bygger ut kommunalt vatten och avlopp till planområdet, eftersom g1-området endast omfattar väg och vändplan, inte vatten och avlopp.

På sidan 23 nämns också att gemensamhetsanläggning skulle kunna bildas för dagvatten. Inte heller detta finns det utrymme för i detaljplanen eftersom det inte ryms inom bestämmelserna för varken g1 eller g2.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan

Inför granskning tar stadsbyggnadskontoret tar bort de illustrerade fastighetsindelningsgränserna i plankartan men tydliggör fortsatt idén med fastighetsuppdelningsstrukturen genom illustrerad bild i planbeskrivningen.

”Den grå Vägen” innebär vägområde och berör vägdike och har klippts av mot kvartersmark ”Bostad” efter hur användningsgränser i den gällande

detaljplanen är ritade. Inför granskning har stadsbyggnadskontoret sett över denna del av plankartan och ändrat så att vägområdet sträcker sig längs med hela östra sidan av planområdesgränsen för att inte abrupt klippa vägområdet mot kvartersmark "Bostad".

Användningsbestämmelsestexten "Väg₁" minskas ned så att hela bestämmelsestexten håller sig inom användningsområdet.

Planbestämmelser: utfartsförbud

Stadsbyggnadskontoret har tagit bort utfartsförbud inom kvartersmark "Bostäder" som inte angränsar mot allmän platsmark.

Planbestämmelser: g₂ och n₂

Angående dessa två egenskapsbestämmelser ville stadsbyggnadskontoret pröva möjligheten att planlägga en sandig naturmiljö som gemensamhetsanläggning som även ska syfta till att nyttjas för lek och rekreationsytor, och kontaktade Lantmäteriet för synpunkt kring denna möjlighet både specifikt kopplade till detaljplanen och generellt hur lantmäteriet ser på denna form av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet ville inte ge ett svar på frågan vilket är anledningen till att stadsbyggnadskontoret valde att ha med en sådan gemensamhetsanläggning i samrådsförslaget för att på så sätt få svar från Lantmäteriet i frågan. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsförslaget efter Lantmäteriets synpunkt tagit bort de ytor som i samrådsförslaget var planlagda som g₂ samt n₂.

Planbestämmelser: "undantag gäller skafttomt"

Stadsbyggnadskontoret har inför granskning sett över de planbestämmelser som berörde skaftfastighet och dess behov i detaljplanen. Inför granskning har de tagits bort. De föreslagna illustrerade fastighetsgränserna tjänade i samrådsförslaget delvis till att illustrera vad en skaftfastighet åsyftar. I granskningsförslaget har de illustrerade fastighetsgränserna tagits bort.

Begreppet tomt

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsförslaget bytt ut begreppet tomt till fastighet i planbeskrivningen där det är mer lämpat.

Genomförandetid

En bestämmelse om genomförandetid har i granskningsförslaget förts in i plankartan.

Gällande detaljplaner

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsförslaget skrivit till information kring att de delar som tidigare varit planlagda och som nu påverkas av detaljplanen, upphör att gälla och ersätts med aktuell detaljplan.

Anslutning till väg 969

I exploateringsavtalet mellan exploitören och kommunen kommer det regleras att exploitören har rätt att bygga tillfartsgata över allmän platsmark och senare bilda gemensamhetsanläggning för tillfartsgatan. Gemensamhetsanläggning kan bildas innan gatan byggs. Om gemensamhetsanläggningen inte gör det så har exploitören rätt att bygga

gatan över allmän platsmark genom exploateringsavtalet och senare bilda gemensamhetsanläggningen. Rådigheten och nyttjande av marken övergår när gemensamhetsanläggning bildas. Till granskning har detta förts in i genomförandebeskrivningen i detaljplanen.

Trafikverkets vägrätt på kommunens mark inom den del som tillfartsgatan ska byggas på, utsläcks genom att detaljplanen vinner laga kraft.

Vatten, avlopp samt dagvatten

Frågor kring utbyggnad av vatten, avlopp och hur dagvatten ska hanteras har utretts inför granskningsskedet. Planbeskrivningen och plankarta har kompletterats med denna information.

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för länsväg 969 och anser att detaljplanen behöver förhålla sig till skyltad hastighet det vill säga siktkraven skall uppfylla god standard enligt VGU för 70 km/h. Det finns möjlighet att ansöka om en sänkning av hastigheten genom en ny lokal trafikföreskrift och den frågan prövas av Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har valt att i samrådsförslaget pröva möjligheten att förlägga infarten till bostäderna längs med väg 969 utifrån att siktkraven enligt VGU kan uppfyllas för en väg som är skyltad 50 km/h, detta eftersom kommunen avser möjliggöra en hastighetssänkning på aktuell berörd vägsträcka utmed planområdets södra gräns.

Kommunen avser flytta gränsen för tätbebyggt område så att planområdet inkluderas i tätorten. Samråd i frågan har skett mellan kommunens gatuenhet och Trafikverket inför granskning. Genom att inkludera aktuellt planområde inom gränsen för tätbebyggt område har kommunen rådighet över att bestämma hastigheten på aktuell vägsträcka som därför kommer sänkas till 50km/h. Föreslagen gatuanslutning i samrådsförslaget kvarstår i granskningsförslaget men med den nya förutsättningen att kommunen kommer flytta tätortsgränsen och sänka hastighetsgränsen.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Miljönämnden

Beslut

1. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. Miljönämnden saknar beslutsunderlag avseende:

- påverkan på vattenskyddsområde/ MKN för vatten
- kommunalt dricksvatten
- bedömning av om marken är förorenad eller ej

- beskrivning av hur tillkommande djurhållning kan komma att påverka planområdet

för att kunna göra en bedömning av om föreslagen markanvändning är lämplig.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inför granskning har en dagvattenutredning och en rapport avseende grundvattenskydd tagits fram som utreder planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt påverkan på grundvattnet.

Stadsbyggnadskontoret har med stöd av Miljökontoret valt att inte låta utföra en miljöteknisk markundersökning med markprovtagning då markens beskaffenhet leder till antagandet att marken troligtvis inte använts på sådant sätt att marken behöver provtas för föroreningar. Stadsbyggnadskontoret förtydligar resonemanget i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret har också i samråd med Miljökontoret gjort bedömningen att bostadsändamål inom planområdet inte skapar ett hinder vid tillkommande djurhållning i närområdet då planområdet är beläget norr om respektive väster om befintlig djurhållning där ytterligare djurhållning skulle kunna ske med tanke på närområdets övriga beskaffenhet. Den förhärskande vindriktningen är inte i riktning mot aktuellt planområde från dessa områden där djurhållning finns och kan komma att utökas. Tillkommande djurhållning bör av den förhärskande vindriktningens skäl inte påverkas negativt av planläggning av bostäder inom aktuellt planområde.

PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Byggherren, tillika fastighetsägaren, ska säkerställa att mark för lådsamlingen reserveras i genomförandet av planen i enlighet med PostNords önskemål om placering.

Lantbrukarnas Riksförbund

Exploatering av jordbruksmark

Området utgörs huvudsakligen av impedimentmark utifrån ett jordbruksperspektiv och relativt lågproduktiv skogsmark ur ett skogsbruksperspektiv. LRF anser därför att området lämpar sig bra ur hänseendet att minska målkonflikter med de areella näringarna, för den växande ortens behov.

Övrigt

LRF bejaktar mångfald i landskapet och anser att kommunen i högre grad ska bejaka ett friare val av fasad och takmaterial och färg än vad planen anger.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar LRFs positiva synpunkt kring markens lämplighet för bostadsändamål.

Stadsbyggnadskontoret har inför granskning valt att begränsa fasadmaterial till träpaneler och puts samt takmaterial till takpannor men begränsar inte färger på vare sig fasad eller tak mer än att samma utförande ska finnas på bostadshuset som på komplementbyggnader inom respektive enskild bostadsfastighet. Utgångspunkten är att skapa en god helhetsverkan inom enskilda bostadsfastighet och planområdet i sin helhet, samt med den befintliga bostadsbebyggelsen i övriga Lycktorp utifrån de material och utförandetyper som finns.

Östgötatrafiken

I närheten av planområdet går idag busslinje 354 mellan Slomarp och Mjölby Resecentrum. Linjen är beslutad att läggas ned under 2024, på grund av för litet resandeunderlag. Tillkommande befolkning till följd av detaljplanen ändrar inte resandeunderlaget på något väsentligt sätt. Östgötatrafiken har inga invändningar mot detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Noterat. Stadsbyggnadskontoret redigerar textavsnittet som rör kollektivtrafik i planbeskrivningen.

Privatpersoner**Privatperson A**

Jag ställer mig frågande till nockhöjd då två våningar innebär stor insyn på vår tomt. Vi fick endast bygga enplanshus och jag anser att samma borde gälla dessa nya tomter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att viss insyn inte går att komma undan vid planläggning av bostadsändamål inom detaljplaneområdet på grund av områdets topografi och vegetation. Avståndet mellan kvartersmark som får bebyggas i planen och er fastighet bedömer stadsbyggnadskontoret som tillräckligt hänsynsavstånd.

Stadsbyggnadskontoret gör även bedömningen att högre friliggande småhus än enplanshus är lämpligt att tillåta i detaljplanen då det finns befintliga 1,5 och 2-planshus i närområdet.

Ändringar efter plansamråd utifrån samrådssynpunkter

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

- Kompletterande förslag på kompensationsyta för flytt av sandblottor föreslås i planbeskrivningen.
- Illustrerade fastighetsgränser tas bort i plankartan.
- VÄG₁ sträcker sig längs hela gränsen av kvartersmark "Bostäder" i plankartan.
- Utfartsförbud har reglerats till att enbart ligga på användningsgräns mellan kvartersmark och allmän platsmark i plankartan.
- Egenskapsbestämmelse g₂ och n₂ är borttagna och områdena utgår ur detaljplanen.
- Maximal byggnadshöjd på 4,5 meter ersätter maximal nockhöjd 8,5 meter på den södra delen av kvartersmark för bostäder. Planbestämmelsen omformuleras så att bostäder på fastigheter som angränsar till allmän platsmark VÄG₁ ska vara högst 4,5 meter byggnadshöjd. För resterande kvartersmark gäller maximal byggnadshöjd på 6,5 meter.
- Även puts tillåts som fasadutformning utöver träpanel. Precisering av tillåtna typer av träpanel ändras till att inte preciseras.

Synpunkter som inte tillgodoses

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

Berörda enligt fastighetsförteckning

Privatperson A

Detaljplanen ändras inte så att enbart 1-planshus får byggas inom planområdet.

Övriga

Länsstyrelsen

Skogsmark norr om planområdet kommer inte utredas huruvida det kan vara en lämplig plats för omlokalisering av sandblottorna på grund av markägförhållanden.

Lantbrukarnas Riksförbund

Utformningsförslag av fasad, tak och färgsättning ändras inte mer än att även puts ska tillåtas samt medger all form av träpanel. Taktyper fortsätter begränsas, men med tillägg säteritak. Byggnadernas färgsättning fortsätter begränsas genom att all byggnation inom enskild fastighet ska ha samma färgsättning.

Stadsbyggnadskontoret

Maria Tvede-Möller

Planarkitekt