

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för expansion av Östra Olofstorp – etapp 2, Mantorp, Mjölby kommun

Del av Viby-Olofstorp 4:4

Upprättad 2014-12-15 rev. 2015-10-16

Planområdet har tidigare varit ute på samråd i en mer omfattande detaljplan (Detaljplan för expansion av Östra Olofstorp) under tiden den 17 oktober 2014 till den 14 november 2014. Samrådshandlingarna har under samrådstiden varit tillgängliga på Stadshuset i Mjölby, biblioteket i Mantorp samt på kommunens hemsida. Berörda har tillsänts planhandlingar eller information om var planförslaget hållits tillgängligt. Ett allmänt samrådsmöte anordnades i kyrkans hus i Mantorp den 29 oktober 2014. Efter samrådet delades planområdet upp till två planer. I denna samrådsredogörelse behandlas den södra delen ”Detaljplan för expansion av Östra Olofstorp – etapp 2”. Yttranden som inkommit men som inte berör denna detaljplan är placerade i slutet av redogörelsen.

Nedan redogörs för inkomna synpunkter under samrådstiden samt kommunens ställningstaganden med anledning av dessa.

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse

I anslutning till planområdet finns två riksintresse för järnvägskommunikationer, Södra stambanan samt utredningskorridoren för Götalandsbanan. Länsstyrelsen bedömer att riksintressena inte utgör något hinder för den bebyggelse som planeras förutsatt att planen kompletteras med nödvändiga skyddsåtgärder för buller från järnvägen (se Trafikverkets yttrande). Förekommande riksintressen ska redovisas i planhandlingen.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information angående riksintressen. Angående buller se kommentar under trafikverkets yttrande.*

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den föreslagna bullerutredningen tar sikte på ett framtidsscenario där trafiklösningar i Översiktsplanen har genomförts och ingår. Det är även viktigt att buller och markvibrationer från järnvägen beaktas och att eventuella nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs i planen. Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2014-11-05, vilket bifogas. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter.

***Kommentar:** Det råder stora oklarheter kring en framtida väg förbi planområdet. Bland annat skulle det vara svårt att beräkna trafikmängder och vilken höjd vägen skulle hamna på. Det är också ett större område än aktuellt planområde som kommer påverkas av buller. Därför gör byggnadskontoret bedömningen att bullerpåverkan från den framtida vägen kan utredas och åtgärdas vid utbyggnad av denna. I översiktsplanen finns utrymme för naturmark mellan bostäder och framtida väg. Angående vibrationer kommer handlingarna kompletteras inför antagande.*

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att en tydligare redovisning ska göras av hur man säkerställer att detaljplanen inte motverkar möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer avseende vatten. Det ska framgå av planhandlingen vilket vatten som är recipient för området. Eventuellt utrymme för behov av fördröjningsmagasin för dagvatten behöver säkerställas i planen.

Kommentar: *Höljebäcken och Svartån är recipienter för dagvatten från området. Dagvattnet från planområdet kommer fördröjas inom planområdet i underjordiska ledningar samt i öppet dagvattenmagasin som ryms i naturmarken. Det sker en viss reduktion av föroreningar genom sedimentering och andra kemiska och biologiska processer när vattnet rinner från planområdet genom diket. Hur mycket av föroreningarna som renas på vägen beror bland annat på hur mycket växtlighet som finns i diket (växtligheten fungera både som fysiskt och biologiskt filter). Med tanke på den långa sträcka som dagvattnet passerar innan det når Svartån bedöms påverkan på Svartån och miljö kvalitetsnorm för vatten som försumbar. Planbeskrivningen kompletteras med denna text.*

Allmänt och rådgivande

Naturvård

Enligt naturvårdsprogrammet finns äldre ekar längs åkerkanterna runt lövskogsområdet vilket utgör värdekärna inom eklandskapet i Östergötland. Detaljhänsyn kan behöva tas till grövre ekar och det vore lämpligt att, om möjligt, utveckla ekmiljövårderna vid utformning av planområdets naturområde. Som stöd för planering i och invid ekmiljöer finns länsstyrelsens vägledning *Östergötlands eklandskap i den fysiska planingen*, rapport 2010:16.

Kommentar: *Inga äldre ekar påverkas direkt av planförslaget. Den naturmark som finns inom planområdet kan användas för att utveckla ekmiljövården, men detta kommer inte regleras i detaljplanen. Kommunen kommer fortsatt att äga de allmänna platserna inom planområdet och har därför möjlighet att senare utveckla dessa miljöer.*

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ser det som mycket viktigt att behovet av en skyddszon (NATUR) mellan ny bebyggelse och lantbruksverksamhet analyseras och sedan säkerställs i planen. Detta för att undvika framtida begränsningar för lantbruksverksamheten på grund av olägenheter i form av lukt, damm mm för boende.

Kommentar: *Den skyddszon som finns med i översiktsplanen mellan bostadsområdet och den planerade vägen inryms inte i aktuell detaljplan. Den natur som finns inplanerad i detaljplanen finns med som en hänsyn mellan jordbruk och bostäder samt för att inrymma dagvattenmagasin. Avståndet mellan bostäder och jordbruksmark*

blir det samma som tidigare utbyggda områden.

Geoteknik

Det framgår av planen att en översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts samt att kompletterande undersökningar bör göras. Resultatet av de kompletterande undersökningarna följs upp i granskningsskedet.

***Kommentar:** I den översiktliga geotekniska undersökningen rekommenderas att man utför kompletterande undersökningar vid projekteringsskedet av gator och va-ledningar. Detta innebär att man förtätar undersökningsspunkterna. Den omfattningen kan man endast göra när man vet hur gator och va-ledningar planeras och på vilka nivåer. Planhandlingarna förtydligas angående detta.*

Genomförande och pågående vattenverksamhet

Av planhandlingarna framgår att planområdet berör Viby dikningsföretag år 1959. Det framgår inte om ytterligare dikningsföretag berörs (överlappande handlingar från både 1936 och 1901 finns för berört område) eller om omprövning eller upphävande av förekommande dikningsföretag behöver ske. Det är viktigt att det klargörs i planen att juridiska förutsättningar för ett genomförande finns.

***Kommentar:** De intilliggande dikningsföretag utreds i samband med planarbetet och planhandlingarna kompletteras med detta inför antagande. Påverkan från det dagvatten som tillförs utreds också.*

Behovsbedömning av MKB

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

Sociala frågor inklusive barnperspektivet

Länsstyrelsen saknar en helhetsanalys över områdets tillgänglighet till och från viktiga målpunkter i Mantorp. Analysen bör särskilt lyfta trafikmiljöer där barn och ungdomar kommer att vistas.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med en analys över planområdets tillgänglighet till viktiga målpunkter i Mantorp.*

Övrigt

Länsstyrelsen vill upplysa om att de riktlinjer som anges i Boverkets rekommendationer *Bättre plats för arbete* som avser olägenhet och respektavstånd från lantbruksverksamhet gäller även fortsättningsvis.

Lantmäteriet

Det finns en damm väster om planområdet och således bör även strandskyddsbestämmelser gälla inom 100 meter från denna. En bestämmelse om upphävande av strandskyddsbestämmelser borde därför finnas.

***Kommentar:** Dammen väster om planområdet är en anlagd dagvattendamm som byggdes i samband med tidigare exploatering.*

Av miljöbalken framgår att strandskydd omfattar sjöar, vattendrag och kusten. En anlagd damm faller inte per automatik in under begreppet sjö, utan en bedömning om strandskydd råder görs från fall till fall. Kommunen gör bedömningen att dagvattendammen inte har sådana värden att de behöver skyddas genom strandskydd.

Under bestämmelse "e₁" används begreppet "tomt" vilket borde ersättas med "fastighet"

Kommentar: Planbestämmelsen e₁ justeras i enlighet med lantmäteriets synpunkt.

Trafikverket

Trafikverket ser mycket positiv på att Mjölby kommun planerar för mer bostäder i Mantorp eftersom det befintliga pendeltågssystemet medför en mycket tillgänglig kollektivtrafik.

Trafikverket pekade 2013-02-20 ut de anläggningar som Trafikverket enligt 3 kap och 8 § miljöbalken bedömer vara riksintressen för kommunikationer. I anslutning till det aktuella planområdet finns två olika riksintressen utpekade, dels Södra stambanan men även korridoren för Götalandsbanan. Götalandsbanan är en framtida höghastighetsbana mellan Stockholm- Göteborg, för sträckan Borås- Linköping finns en förstudie framtagen.

Trafikverket anser att det är viktigt att detaljplanen kompletteras med nödvändiga skyddsåtgärder mellan de aktuella bostäderna och järnvägsanläggningen för att säkerställa att riksdagens riktlinjer gällande buller uppnås.

Kommentar: En fördjupad bullerutredning har genomförts. Utifrån resultaten från utredningen kompletteras detaljplanen med ett användningsområde för skydd och en egenskapsbestämmelse för bullervall. Därutöver har de mest bullerutsatta fastigheterna begränsats till högst en våning för huvudbyggnad samt införts särskilda störningsskyddsåtgärder. Dessa åtgärder beräknas resultera i att riktvärdet för ljudnivå utomhus vid fasad innehålls samt att det vid bostadsbyggande är möjligt att uppnå riktvärden för inomhusmiljö.

Skanova

Har inget att invända mot planförslaget.

Tekniska kontoret

Planområdesgränsen i norra planområdet föreslås flyttas norrut så att den livar med fastighetsgräns. Det tillkommande området föreslås benämnas naturområde. Området för teknisk anläggning i östra delen av planområdet ska flyttas till det tillkommande området i norr. Något område för teknisk anläggning behövs inte i den östra delen av området.

Kommentar: Planförslaget justeras i enlighet med tekniska kontorets synpunkter.

Lokalgatorna är i planen 8 meter breda. Tekniska kontoret

projekterar och bygger dessa gator som 7 meters gator. 1 meter av området för lokalgata bör tillföras kvartersmark Naturområdet i mitten av södra delen av planområdet föreslås ändras till park istället för natur. Då kan detta område användas som plats för spontanlek och umgängesyta. Ett grönstråk i södra delen av detta område föreslås mellan bostadstomtema för att göra parkområdet mer lättillgängligt för alla boende inom planområdet.

Kommentar: *Lokalgatornas bredd i detaljplanen justeras till 7 meter. Naturområdet har i mitten av planområdet ändras till ett parkområde och ett grönstråk placeras in i områdets södra del.*

Utöka planområdet i sydvästra delen för att även omfatta vändplats i befintlig detaljplan direkt väster om området. Denna vändplats fyller ingen funktion längre när de nya lokalgatorna inom detta planområde byggs ut.

Kommentar: *Planområdet utökas så att även den tidigare planerade vändplatsen ingår i detaljplanen.*

För att förhindra eventuella framtida problem med dagvatten bör en bestämmelse om lägsta höjd på husdränering finnas i detaljplanen. Tekniska kontoret föreslår följande text: *Lägsta punkt på dränering för byggnad ska vara lägst lika med markhöjd vid den kommunala va-anslutningspunkten.*

Kommentar: *Byggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt med en sådan planbestämmelse. Däremot införs följande formulering på plankartan under upplysningar; Lägsta punkt på dränering för byggnad ska vara lägst lika med markhöjd vid den kommunala va-anslutningspunkten.*

Miljönämnden

Detaljplaneområdet är påverkat av buller från järnvägen. Buller kommer att utredas vidare i en bullerutredning. Miljönämnden anser bullerfrågan vara av största vikt och att planen ska utformas med hänsyn tas till vad som kommer fram i bullerutredningen.

Kommentar: *Se kommentar under trafikverkets yttrande.*

Detaljplaneområdet ligger nära ett jordbruk. Störning från jordbruket kan uppstå form av buller, lukt och damm. Vid eventuellt framtida klagomål, som bedöms vara befogade, kan krav på åtgärder komma att riktas mot befintligt jordbruk.

Kommentar: *Se kommentar under länsstyrelsens yttrande.*

När det gäller eventuell besprutning på intilliggande åkermark ska den utföras så att partiklar från besprutningen inte når de närmast belägna bostadsfastigheterna (se sid 13 i Planbeskrivningen). I Naturvårdsverkets allmänna råd (97:3) anges att särskild hänsyn ska tas till känsliga miljöer, däribland bostadstomter, vid spridning av bekämpningsmedel.

Utbildningsförvaltningen

Det är angeläget att man i samband med planering av ytterligare bostäder i Mantorp beaktar behovet av lokaler för skolverksamhet.

I förslaget till detaljplanen anges under rubriken Offentlig service/kommersiell service, att utbyggnadsbehovet av skollokaler inom Mantorp kan öka som en följd av utbyggnaden av Olofstorp. Utbildningskontoret anser att behovet av utbyggnad av skollokaler bör ges större vikt i planen. Nuvarande beräkningar av behovet av skollokaler i Mantorp, som baseras på genomsnittet för nettoinflyttning de senaste fem åren, visar att det redan till hösten 2018 behöver ske en utökning. Med ett fortsatt bostadsbyggande är det rimligt att anta att behovet över längre tid ökar ytterligare.

Kommentar: Inom aktuellt planområdet anser byggnadskontoret inte vara en lämpligplats för nya skollokaler. Ett större grepp om behovet av lokaler i Mantorp måste tas och det ryms inte i arbetet med denna detaljplan.

Utsikt bredband AB

Under ansvarsområden "Bredband" står MSE vilket inte är korrekt då det är Utsikt Bredband AB som har ansvar för detta i Mjölby kommun.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras med att det är Utsikt Bredband AB som har ansvar för utbyggnad av bredband till området.

FÖRENINGAR

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning har följande synpunkter på ovanstående detaljplan som alla rör barnperspektivet.

- Särskilt måste man säkerställa att barnen inte kan komma ut på stambanan

Kommentar: Det ryms inte inom denna detaljplanen att motverka spårspring.

- En P-plats för besökande kan göra att mindre antal bilar parkeras utmed gatorna. Risken att mindre barn skymms av bilar är annars stor med ökad olycksrisk

Kommentar: Någon allmän parkeringsplats är inte planerad inom planområdet. Parkering längs gatan tillåts generellt i kommunen.

- Hur reagerar barn på bullernivåer som anses OK för vuxna?

Kommentar: Hänsynen till buller som tas i det aktuella detaljplaneförslaget är enligt gällande riktvärden från riksdagen.

- Var finns lekplatserna i närområdet? Har man gjort pulkabacke och möjligheter till lek i direkt anslutning till det planerade bostadsområdet?

Kommentar: Det finns en befintlig lekplats strax väster om aktuellt planområde. Kommunen ska se över behov av lekplatser i Mantorp.

- Hastighetsbegränsning till 30 km/h? Bra att det finns g/c vägar fram till området

Kommentar: Hastigheten på gatorna i området kommer bli 30 km/h och sätts enligt kommunens hastighetsplan. Det finns utbyggda gång och cykelvägar längs de större gatorna till området samt cykelvägar till viktiga målpunkter i Mantorp.

- Finns hästar inom 200 m avstånd?

Kommentar: Det är mer än 200 meter till travbanan där hästar vistas.

- Planteras buskar och träd som inte är allergiframkallande?

Kommentar: Detaljplanen styr inte vilken typ av buskar och träd som senare planteras.

- Kommer den planerade förbifarten att höja bullernivån?
Tung trafik?

Kommentar: Det finns risk för att den planerade vägen öster om planområdet kan tillföra mer buller till området. Det får utredas i samband med att vägen byggs, då kan även ev. åtgärder mot buller bestämmas.

ENSKILDA

Enskild

Yttrande undrar om det finns en uttalad plan över vad för aktiviteter för barn och ungdomar som planeras i området och i Mantorp? Finns det för Östra Olofstorp områden planerade där spontan-sport kan utövas t.ex. fotboll, basket, hockey/bandy?

Kommentar: Kommunen kommer att göra en översyn av alla lekplatser under 2015. Idag finns många mindre lekplatser för barn i de lägre åldrarna. Placering av lekplatser behöver ses över, deras innehåll och anpassa dessa till fler åldrar. På några ställen där önskemål har funnits om spontanidrott har kommunen placerat ut fotbollsmål. Det arbetet kommer fortsätta.

Yttranden som inte berör denna detaljplan

Länsstyrelsen

Ny pumpstation

I planen föreslås att en VA-utredning ska göras. Av denna bör det framgå vilka skyddsåtgärder som eventuellt kommer behöva vidtas för att korta skyddsavståndet mellan den nya pumpstationen och den nya bebyggelsen.

Kommentar: Pumpstationen har fått en ny placering efter samrådet och ligger nu i nordöstra hörnet av planen. Den kommer ligga ungefär 20 meter från närmaste bostadstomt, ytterligare anstånd till boningshus. Stationen är placerad så det oftast blåser bort från ny bostadsbebyggelse. Va-utredning kompletteras med hur störning kan minskas.

FÖRENINGAR

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning har följande synpunkter på ovanstående detaljplan som alla rör barnperspektivet.

- Barnen måste skyddas för öppna diken och vattensamlingar,

även gödselbrunn i närområdet.

Kommentar: De öppna diken som planeras inom området anläggs med flacka slänter och kommer bara periodvis innehålla vatten. Anläggning bör ske med hänsyn till att det kommer finnas barn i området.

Enskild

Yttrande undrar om det är planerat ett öppet dagvattenmagasin i den naturmark som blir mellan de nya tomterna och de befintliga tomterna längs med Insatsvägen.

Kommentar: Det finns i VA-utredningen inga planer på öppet dagvatten magasin i den västra delen av området. Det öppna magasin som finns med är mellan de nya tomterna och åkermarken i östra delen av planområdet.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås revideras enligt följande punkter:

- Planbeskrivningen justeras med att det är Utsikt Bredband AB som har ansvar för utbyggnad av bredband till området.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om intilliggande riksintressen.
- Planhandlingarna förtydligas angående när kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras.
- Planbestämmelsen e_1 justeras från att använda begreppet tomt till fastighet.
- Lokalgatornas bred i detaljplanen justeras till 7 meter.
- Analys över gång- och cykelvägar till viktiga målpunkter i Mantorp införs i planbeskrivningen.
- Följande formulering tillförs på plankartan under upplysningar; Lägsta punkt på dränering för byggnad ska vara lägst lika med markhöjd vid den kommunala va-anslutningspunkten.
- Planområdet utökas till att också omfattat vändplatsen väster om planområdet Mark som tidigare varit planlagt som lokalgata, planläggs som natur.
- Naturområdet i mitten av södra planområdet ändras till att få benämningen park samt får en ny anslutning från söder.
- Användningsbestämmelse skydd och egenskapsbestämmelse vall tillförs på plankartan. Därutöver har de mest bullerutsatta fastigheterna begränsats till högst en våning för huvudbyggnad samt införts särskilda störningsskyddsåtgärder. Planbeskrivningen kompletteras men information om dessa åtgärder.

STÄLLNINGSTAGANDE Byggnads- och räddningsnämnden föreslår besluta

att revidera planförslaget samt

att låta ställa ut det reviderade planförslaget för granskning.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Denna samrådsredogörelse har upprättats av Ida Arvidsson och Jonas Gustavsson, planarkitekter.