

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Häradsvallen 1:133 m.fl, Mantorp, Mjölby kommun.
Upprättad av byggnadskontoret 2018-02-20 reviderad 2018-05-22

**HUR GRANSKNINGEN
BEDRIVITS**

En första granskning av planförslaget genomfördes en 6 september till den 27 september 2017. Efter det ändrades planförslaget och en ny granskning genomfördes den 2 mars till och med den 26 mars 2018. Granskningen har bedrivits genom utskick i brev till berörda samt genom att förslaget funnits tillgängligt på Mantorps bibliotek, stadshuset i Mjölby och kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som inkommit under båda granskningsperioderna samt med kommunen kommentar på synpunkterna.

Sammanfattning av revideringar som sker efter granskning 2 inför antagande av detaljplanen:

- På plankartan tas följande bestämmelse bort; Utrymning från bostadsbebyggelse ska möjliggöras från sida som inte vetter mot väst och sydväst.
- Planbeskrivningens stycke om risk revideras angående utrymningsvägar.
- På plankartan ändras formuleringen om ventilationsintag till; Ventilationsintag placeras bort från södra stambanan och bort från ammoniakanläggningen. För att stämma med föreslagen försiktighets åtgärd i riskbedömningen.

INKOMNA YTTRANDE**Yttranden som inkommit under granskning 2
2018-03-02 till 2018-03-26:**

Myndigheter	Synpunkt	Sida
Länsstyrelsen		2
Lantmäteriet	-	2
Trafikverket	-	2
Bolag		
Bostadsbolaget i Mjölby AB	X	2
TeliaSonera Skanova Access AB	-	3

**Yttranden som inkomna under granskning 1
2017-09-06 till 2017-09-27**

Myndigheter	Synpunkt	Sida
Länsstyrelsen	X	4
Trafikverket	-	5
Lantmäteriet	-	5

Kommunala nämnder/kontor, bolag etc		
Miljönämnden	X	5
Räddningstjänsten	-	5
Tekniska verken	-	5
Föreningar		
Hyresgästföreningen	-	5
Enskilda		
Sakägare	X	6
Ej sakägare	X	6
Sakägare	X	7
Sakägare	X	7

Yttranden inkomna vid granskning 2 från 2018-03-02 till 2018-03-26

MYNDIGHETER	
Länsstyrelsen	Länsstyrelsen anser att det ska säkerställas att riskreducerande åtgärder enligt riskanalys genomförs på intilliggande riskobjekt innan planen antas, alternativt att det finns en tydlig plan för genomförandet. För övrigt har Länsstyrelsen inget att erinra vad avser de frågor som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap.
Kommentar:	Kommunen kommer att upprätta ett avtal med exploatören och verksamhetsutövaren för att säkerställa att de föreslagna riskreducerande åtgärderna genomförs. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.
Trafikverket	Har ingen att erinra.
Lantmäteriet	Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tagits tillvara. Inga synpunkter i övrigt.

KOMMUNALA NÄMNDER/KONTOR, BOLAG ETC.

Bostadsbolaget i Mjölby AB	Bestämmelserna på plankartan stämmer inte överrens med de riskbedömningar som är gjorda med anledningar intilliggande industrier. Structors riskbedömning (1096-102) har slutsats är att med följande försiktighetsåtgärder är en exploatering är möjligt enligt föreslagen detaljplan
----------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Utrymning från bostadsbebyggelse ska möjliggöras i byggnadssida som inte vetter direkt mot södra stambanan. - Ventilationsintag placeras bort från södra stambanan och bort från ammoniakanläggningen. <p>På plankartan står att utrymning ska kunna ske på sida som inte vetter direkt mot väst och sydväst dvs, mot intilliggande industri. Vilket inte är rekommenderad försiktighetsåtgärd. Plankartan borde justeras till att överensstämma med riskbedömningens slutstatser.</p>
Kommentar:	På plankartan tas lydelsen om utrymningsvägar bort. Då det inte är en föreslagen försiktighetsåtgärd i riskbedömningen. Stycket om riskbedömning i planbeskrivning uppdateras enligt detta också
Skanova	Skanovald teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.
REVIDERINGAR INFÖR ANTAGANDE Sammanfattning av revideringar efter granskningen 2. Revideringar efter granskningen 1 redovisas på sida 8 sist i dokumentet.	<p>Planhandlingarna har justerats enligt punktlista nedan. Ändringar och kompletteringar som är av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • På plankartan tas följande bestämmelse bort; Utrymning från bostadsbebyggelse ska möjliggöras från sida som inte vetter mot väst och sydväst. • Planbeskrivningens stycke om risk revideras angående utrymningsvägar. • På plankartan ändras formuleringen om ventilationsintag till; Ventilationsintag placeras bort från södra stambanan och bort från ammoniakanläggningen. För att stämma med föreslagen försiktighets åtgärd i riskbedömningen.

Yttranden från granskningen1 under perioden 2017-09-06 till 2017-09-27

MYNDIGHETER	
Länsstyrelsen	<p>Hälsa och säkerhet</p> <p>Under samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter om fortsatt utredningsbehov med anledning av misstänkta markföroreningar inom området. Dessa synpunkter kvarstår och Länsstyrelsens bedömning är därför att planens lämplighet är otillräckligt utredd när det gäller miljö- och hälsorisker på grund av markföroreningar. Planen måste kompletteras med en bättre utredning om förekommande markföroreningar för att kunna godtas. Om utredningen visar att avhjälpandeåtgärder krävs för att göra marken lämplig för boende så ska dessa avhjälpandeåtgärder säkerställas innan detaljplanen antas, alternativt att planerna förses med bestämmelse med villkor om sanering innan bygglov eller startbesked får lämnas.</p> <p>Intill planområdet finns ett riskobjekt som hanterar ammoniak, som vid en olycka kan orsaka skador eller hälsorisker inom planområdet. I tillhörande PM säger Structor, efter att ha tagit del av nyligen genomförd riskanalys från Tigris, att risken för påverkan är hanterbar med riskreducerande åtgärder, både på riskobjektet och inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det måste säkerställas att riskreducerande åtgärder enligt Tigris Riskanalys genomförs både på intilliggande riskobjekt och inom planområdet, innan planerna antas.</p> <p>Länsstyrelsen vill påminna om att i det fall detaljplanerna skulle antas utan att ovanstående synpunkter beaktas så kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut med stöd av 11 kap 10§ plan och bygglagen.</p> <p>Övrigt</p> <p>Följande text finns med i planbeskrivningen "Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon ska ses över i bygglovsskede. Då räddningstjänstens insatstid är längre än 10 minuter måste särskild syn över utrymningsvägar ske. Trapphus kan utformas med brandskydds klass enligt gällande regler." Motsvarande text bör inarbetas i planbestämmelserna på ett sätt som är lämpligt med utgångspunkt från reglerna i 4 kap plan- och bygglagen.</p>
Kommentar:	Inför planens antagande kommer ytterligare undersökning av föroreningar i grundvattnet äga rum. Undersökningarna kommer

	stämmas av med miljökontor och länsstyrelsen innan detaljplanen antas.
Trafikverket	Har ingen att erinra.
Lantmäteriet	Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tagits tillvara, Inga synpunkter i övrigt.

KOMMUNALA NÄMNDER/KONTOR, BOLAG ETC.

Miljönämnden	<p>Miljönämnden beslutar att föreslå att förslaget till detaljplan kompletteras med ny information som framgår av stycket om förorenad mark nedan.</p> <p><u>Förorenad mark</u> Sedan samrådet har cisternerna på området tagits bort, av PM från demonteringen framgår att underliggande mark befunnits utan indikation på förorening. Ingen ytterligare utredning bedöms nödvändig. Det föreligger inte något hinder för att som såväl planärendet som byggnation går vidare.</p>
Kommentar:	Efter samråd med miljökontoret och länsstyrelsen har det beslutats att ytterligare undersökningar av marken ska genomföras. Planhandlingarna kompletteras med detta inför antagande av detaljplanen.
Räddningstjänsten	<p>Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.</p> <p>Räddningstjänsten vill ändå påtala den relativt långa insatstiden till Mantorp.</p>
Kommentar:	Noterat
Tekniska verken Nät AB	Inga synpunkter.
FÖRENINGAR	
Hyresgästföreningen Mjölby	Hyresgästföreningen har läst igenom det förslag som finns för området HäradsvalLEN 1:133 i Mantorp. Vi ser det enbart positivt att det kommer att byggas lägenheter i Mantorp. Men vi hoppas att det tagits hänsyn till kostnader så att det inte blir för dyr

	<p>boendekostnad.</p> <p>Vi kan inte se att det annars ska vara något som ska hindra att det inte kan få bli byggstart. Det ju tagits in uppgifter och gjorts utredningar både gällande miljö, buller osv.</p> <p>Vi från Hyresgästföreningen tackar för att vi fått möjlighet att vara delaktiga och ser fram emot att få följa detta.</p>
Kommentar:	Exploatören ansvarar för kostnader för kommande bostäder.
ENSKILDA	
Enskild Sockenvägen 20	Som villaägare och boende på Sockenvägen XX har vi en del synpunkter på antalet våningar mot Riksvägen, som gränsar mot vår tomt. Vi anser att det inte passar in i befintligt bebyggelse med upp till 4 våningar. I en liten ort som Mantorp skulle det vara mera rimligt med 2 våningshus. En byggnad med 3-4 våningar med fönster mot Riksvägen tar bort vårt privatliv i trädgården.
Kommentar:	Detaljplanen har justeras till att bara tillåta byggnader med som högst 3 våningar och med högsta tillåtna byggnadshöjd på 10 meter. Föreslagen bebyggelsen hamnar ca 20 meter från Riksvägen. Till fastighetsgräns på andra sidan Riksvägen är det ytterligare ca 20 meter. Totalt sett blir det ett avstånd på ca 40 meter mellan föreslagen och befintlig bebyggelses tomter. För bebyggelse som ligger i östra resp. västra delen av Sockenvägen ökar avståndet till föreslagen bebyggelse. Samtidigt finns det vegetation mellan riksvägen och befintlig gc-väg som till viss del kan verka som skydd mot insyn. Detta i kombination med avstånd mellan befintlig och föreslagen bebyggelse gör att kommunen bedömer att insynen till befintliga tomter inte kommer bli stor.
Enskild Häradsvägen 16	Jag läste i Corren att det finns planer på att bygga femvåningshus i området. Jag tycker det vore olämpligt med så höga hus, trevåningshus skulle passa mycket bättre in i samhället. Det är viktigt att man gör bostadsområden så att både folk som flyttar in trivs och så att de som bor runt omkring gillar husen. Det kan tyckas ekonomiskt lockande att bygga många lägenheter på höjden med tyvärr innebär det att husen mister en del av sin charm. Så jag tror att man på sikt vinner på att undvika höghus.
Kommentar:	Detaljplaneförslaget justeras till att möjliggöra för upp till 3 våningar i stället för som tidigare upp till 5 våningar.

<p>Enskild Sockenvägen 6</p>	<p>Jag tycker absolut att det bör övervägas att bygga en rondell i nuvarande korsning Riksvägen/Trumpetarevägen, när biltrafiken nu kommer att öka.</p> <p>Dels sänker en rondell hastigheten och det underlättar för trafik från Trumpetarvägen att komma ut på Riksvägen vilket kan vara ganska vanskligt i nuläget då en del bilar har ganska hög hastighet på Riksvägen.</p> <p>Kostnaden för en rondell borde inte bara bli kostnad för kommunen eftersom Riksvägen har Vägverket som väghållare.</p> <p>Samt tycker jag absolut att det borde byggas en förbindelse som går förbi Klämmestorpsskolan ut mot Vetaområdet så vi inte får en ökning av biltrafiken genom samhället på Riksvägen, vilket det annars kommer att leda till om fler bostäder byggs i centrala Mantorp. Det borde skapas en naturligare tillfart till idrottsanläggningen i Klämmestorp via infart till Klämmestorpsskolan för att minska "onödig" trafik genom samhället.</p>
<p>Kommentar:</p>	<p>Korsningen Trumpetarevägen och Riksvägen bedöms ha kapacitet att klara exploateringen enligt aktuell detaljplan. Det finns möjlighet på platsen att ändra korsningens utformning längre fram utan att tas med i detaljplanen.</p> <p>Kommunen tar med sig synpunkterna om korsningen och en förbindelse från Klämmestorp mot Veta till den övergripande planeringen för tätorten Mantorp. Synpunkterna föranleder inte någon förändring i detaljplaneförslaget utan det bedöms vara möjligt att genomföra förändring utanför planförslaget.</p>
<p>Enskild Sockenvägen 12</p>	<p>Jag har synpunkter på detaljplan HäradsvalLEN 1:133 m.fl. Mantorp. Den planerade bygghöjden på 4 till 5 våningar tycker jag är för högt, då den befintliga bebyggelsen består av 1 till 2 våningshus.</p> <p>Det är stor risk att den nuvarande närliggande bebyggelsen kommer att hamna i skugga från den nya höga bebyggelsen.</p>
<p>Kommentar:</p>	<p>Detaljplaneförslaget justeras till att möjliggöra för upp till 3 våningar i stället för som tidigare upp till 5 våningar.</p> <p>I arbetet med detaljplanen har skuggeffekten på omkringliggande befintlig bebyggelse studerats. Slutsatsen var att omkringliggande bebyggelse ligger på ett sådant avstånd och väderstreck från föreslagna bebyggelse att påverkan var liten.</p>

<p>REVIDERINGAR INFÖR GRANSKNING 2 Sammanfattning av revideringar efter granskningen 1.</p> <p>Revideringar efter andra granskningen redovisas på sida 3 i dokumentet dokumentet.</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byggnadshöjden inom planområdet ändras från 13 och 16 meter till 10 meter. Det innebär att byggnader med upp till 3 våningar kan bebyggas inom planområdet.• Planbeskrivningen kompletteras med information om att ytterligar marktekniska undersökningar görs inom planområdet innan detaljplanen antas.• Plankartan kompletteras med bestämmelser om att utrymnings ska möjliggöras och ventilationsintag ska ske på byggnadssida som inte vetter mot väst och sydväst.
<p>MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN</p>	<p>Granskningsutlåtandet är upprättat av planarkitekt Ida Arvidsson.</p>