

Handläggare
Magnus Hultegård
Tel. 0142 - 85186

Minnesanteckningar öppet hus

Detaljplan i Mantorp för del av Fall 1:1 –etapp 1

Tid och plats:

Klämmestorpsskolans matsal 21/8 kl 18 – 20

Närvarande:

Drygt trettio besökande
Joel Runn, Gatu- och parkavdelningen
Mattias Ahlbert, Projektavdelningen
Mattias Jasmin, Social- och omsorgsförvaltningen
Thomas Kinell, Utbildningsförvaltningen
Ketil Kindestam, Kommunstyrelsens förvaltning
Magnus Hultegård, Byggnadskontoret
Ledamöter från Byggnads- och räddningsnämnden

Frågor och synpunkter samt svar

Vi motsätter oss inte att det byggs i vår närhet, men vi accepterar inte att det byggs fyra våningar mellan de nuvarande bostäderna och järnvägen. Har ni över huvud taget tagit hänsyn till grannarnas synpunkter från programskedet?

Svar:

I planförslaget är det bara i zonen närmast järnvägen som det går att bygga fyra våningar medan övriga delar är begränsade till två våningar för att på så sätt beakta de närboendes önskan om att inte få höga hus närmast sina bostäder.

Kommunen bedömer att det är rimligt att tillåta fyra våningshus närmast järnvägen. Det är viktigt att kunna använda marken effektivt nära pendeltågsstationen om vi ska kunna underlätta för så många som möjligt att ta tåget till jobbet. Vi har också ett behov av att skärma av järnvägsbullret från bakomliggande bostäder, då behövs högre bebyggelse för att klara det. Avståndet till de nya höga bostäderna är också relativt långt från bostäderna i det senast byggda området.

Om det byggs fyra våningshus på föreslagen plats kommer kvällssolen på våra tomter på Hagvägen och Betesvägen begränsas. Dessutom kommer vi få insyn på våra tomter.

Svar:

Merparten av de höga byggnaderna ligger norr om eller nordväst om de aktuella tomlarna och minst 70 m från närmaste tomtgräns. Därmed kommer påverkan på kvällssolen och skuggeffekten vara begränsad. Även risken för insyn bedöms vara mycket liten. Det kan finnas anledning för kommunen att i det fortsatta arbetet ta fram en skuggstudie för att se hur påverkan blir.

Fyravåningshus passar inte in i Mantorp. Står man på bron över järnvägen kommer de se ut som en mur. Det är dålig stadsbyggnadsetetik.

Svar:

Att det inte finns fyravåningshus i Mantorp idag är knappast ett skäl för att man inte skulle kunna bygga det i framtiden. I takt med att Mantorp växer kommer behovet av flerbostadshus öka både för bostadsrätter och hyresrätter. Tidigare byggdes många flerbostadshus i tre våningar eftersom man då slapp bygga hiss. Sedan några decennier skärptes kravet på tillgång till hissar i flerbostadshus, vilket lett till att man bygger antingen två våningar utan hiss eller fyra våningar med hiss.

Fyravåningshus går relativt väl att integrera även i småhusbebyggelse utan att det blir för stor skalskillnad. Högre bebyggelse kräver mer eftertanke för att kunna integreras på ett bra sätt.

Det hade stadsbildsmässigt kanske varit ännu bättre om zonen som medger fyravåningshus varit djupare, så att man kunde bygga en mer sluten gårdsmiljö istället för bara en rad med fyravåningshus. Då hade dessutom inga balkonger behövt placeras ut mot befintliga tomter. Nu har kommunen valt att istället prioritera att hålla ett stort avstånd mellan de högsta nya husen och bostäderna söder om planområdet för att på så sätt tillgodose de önskemålen man uppfattade vid förra samrådet.

Ska man bygga fyravåningshus är det bättre längre västerut där det passar bättre, inte påverkar någon. Det kan inte ha någon betydelse för benägenheten att ta pendeln till jobbet om de höga husen kommer 100 m längre från stationen. Så stora är inte avstånden i Mantorp.

Svar:

Det finns i mitt tycke goda exempel på hur man kan placera upp till fyravåningshus och tvåvåningshus på var sin sida av en gata på ett harmoniskt sätt, t.ex. i Linköping. Den typen av skalskillnad kommer uppstå var man än tillåter högre bebyggelse i Mantorp. Däremot är det sant att avstånden inom planområdet är små. Ur det perspektivet hade man kunnat välja att koncentrera de högre husen till ett större område i västra delen av planområdet för att på så sätt ännu mindre påverka de närboende. Samtidigt är det naturligt att utnyttja närheten till stationsläget så effektivt som möjligt. Frågan kanske kan studeras en gång till i det fortsatta planarbetet.

Har Räddningstjänsten haft synpunkter på våningsantalet med tanke på att de har långa insatstider till Mantorp?

Svar:

Jag har inte varit med i planprocessen och vet inte säkert, men jag utgår från att räddningstjänsten varit med i det här projektet också. Det går att bygga höga hus i Mantorp även med de långa insatstiderna. Däremot krävs det andra byggtekniska lösningar för att klara utrymningen säkert. Anledningen till att kommunen sänkt

byggnadshöjderna för projektet HäradsvalLEN är att Bostadsbolaget där tydligt meddelat att de inte vill vidta den typen av åtgärder och därmed inte heller bygga så högt.

Hur ska man komma till området?

Svar:

I förhållande till programförslaget har endast ett delområde planlagts. Det motsvarar en trafikallsträng som bedöms kunna belasta Hargsvägen när den kompletterats med gångbana. För att kunna fortsätta utbyggnaden av området behöver kompletterande matningsgata byggas ut.

Hargsvägen kommer vara huvudmatningen till området. Räddningstjänsten kommer även kunna använda dels Parkvägen, dels grusvägen förbi Mantorps gård och vidare med tunnel ut på vägen mot Mjölby om de ordinarie gatorna skulle vara blockerade vid en utryckning.

Varför föreslås inte att diken kulverteras?

Svar:

De senaste decennierna har man i allt större utsträckning övergått från att kulvertera dagvatten till att försöka skapa så naturliga vattenflöden som möjligt. Det gör man både ur ett kapacitetsperspektiv, ett dike och öppna dammar, klarar av betydligt större regnmängder än rör, och ur ett miljöperspektiv där man kan skapa natur- och upplevelsevärden kring diken. Däremot behöver diket säkert göras om och få flackare slänter. På så sätt kan man klara större vattenmängder, som uppstår genom bebyggelsen och skapa en både en säkrare miljö längs vattnet och en bättre tillgänglighet till det.

Är GBJ nöjda med skissen i planillustrationen?

Den överensstämmer inte helt med deras första skiss.

Är det inte så att ni på kommunen bara ser till att göra en plan som följer deras önskemål oavsett vad närboende och ni själva tycker är bra?

Svar:

Jag är osäker på hur mycket GBJ varit kontaktade av kommunen under framtagandet av planillustrationen eftersom jag inte arbetat med planen. Det är inte så konstigt om illustrationen nu inte stämmer med den första illustrationen. I takt med att man arbetar med ett planförslag utreds olika frågeställningar och olika lösningar testas. Det är t.ex. tveksamt om GBJ visste om problemen med markvibrationer när de gjorde sina första skisser. Kommunen är naturligtvis intresserad av att de planförslag som tas fram är intressanta för byggherrar att bygga enligt. Det betyder dock inte att man som handläggare ser sig som bunden att följa en byggherres förslag om de inte stämmer med kommunens bedömningar.

Som närboende upplever vi det som ett stort svek att planen innehåller fyrvåningshus mellan järnvägen och de befintliga bostäderna. Vi uppfattade det som att ni från kommunen delade vår syn att det inte passade med så höga hus på den här platsen.

Svar:

Svårt att kommentera när man inte varit med på mötet, men en rimlig tolkning är att

kollegorna gjort bedömningen att det ni vände er mot var att få fyravåningshus som närmaste grannar. Därför är planförslaget utformat så att de högre byggnaderna bara tillåts närmast järnvägen.

Hur ska föräldrarna ta sig till förskolan? Det är stor risk att många som kommer från andra delar av Mantorp eller från landet utanför tycker att det är smidigare att köra in via parkgatan och parkera så nära förskolan som möjligt för att sedan gå sista biten.

Svar:

Det kan säkert vara så att en del personer väljer en sådan lösning. Uppstår sådana problem skulle man kunna stänga av gatan efter sista bostadsgatan. Skulle inte det hjälpa skulle man kunna förbjuda parkering på gatan.

Det finns för lite servicefunktioner på södra sidan om järnvägen. Det borde skapas plats för t.ex. en återvinningsstation och mer anordningar för ungdomar.

Svar:

Hittills har bebyggelsen på södra sidan av järnvägen varit begränsad. I arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för det framtida Mantorp kan man tänka sig en större betoning på den södra sidan. Då kommer bl.a. frågan om fritidsanläggningar stämmas av med kultur- och fritidsförvaltningen. Plats för en återvinningsstation är en bra fråga att ta med sig i det fortsatta arbetet med planen.

Det borde skapas plats för fler parkeringar till stationen här på södra sidan. Då slipper t.ex. de som kommer med bil till förskolan åka tillbaka genom Mantorp för att parkera på norra sidan. Dessutom skulle en del kunna parkera där först för att sedan gå med barnen till förskolan och därefter gå till tåget.

Svar:

Det är en klok tanke att skapa utrymme för fler parkeringar på södra sidan av järnvägen. Jag tror att det är tänkt en viss utvidgning, men man kan se över om behovet kanske kan komma att bli ännu större.

Kommer det bli fler möten?

Svar:

Det är inte planen. Normalt hålls inte möten under granskningstiden. Däremot kommer alla närboende att få meddelande om att planen finns utställd och då finns handlingarna på biblioteket i Mantorp och stadshusets foajé.

Vilka åldrar på barn går i förskolan?

Svar:

Barn kan vara inskrivna i förskola från de fyller ett år till sommaren då de fyller sex år.

Hur stort boende planerar ni och hur många kommer bo där?

Svar:

Vi planerar för en gruppbostad som är byggd i ett plan och med sex lägenheter. Enplanshus motsvarande ca 650 kvm.

När kommer ni bygga boendet?

Svar:

Vi vill avsätta en byggklar tomt inom området för att möjliggöra byggande år 2020 alternativt 2021 om området är byggklart.

Var i området kommer boendet ligga?

Svar:

Tänkta alternativa tomtlägen ligger i kvarteren mellan planerad förskola och befintliga bostadshus. De tänkta lägena (illustrerade med vinkelbyggnader) pekades ut på illustrationskartan som hör till planen.

Vid byggnation av etapp 1 kommer trafiken öka till 1400-1700 rörelser men vägen bedöms bara klara 1000. Hur går det ihop?

Svar:

Begränsningen avser när lastbil lastbil möts och då bedömer man i trafikutredningen att det kommer att inträffa ofta vid 1000 rörelser. Vår bedömning är att det inte kommer att inträffa så ofta eftersom området främst kommer att bebyggas med bostäder som inte skapar så mycket större fordon. Förskolan kommer inte heller kräva mängder av tunga transporter. Det finns dessutom goda möjligheter för lastbilar att mötas i korsningar (vilovägen och Ubbarpsvägen) samt vändplanen innan station. Beräkningarna är dessutom högt räknade, beräkningarna baseras på att alla kommer att köra till förskolan för att lämna. Sanorligt kommer några gå från de hus som byggs runt förskolan.

Mjölby eller Vifolka kommun fick statligt stöd för att bygga Idrottsvägen, vad har hänt med dessa pengar?

Svar:

Det är inte något som vi känner till något om. Det låter märkligt om pengarna betalades ut i förskott innan arbetet var utfört.

Vi vill inte ha någon trafikökning eller byggtrafik på smågatorna.

Svar:

Det är nödvändigt med byggtrafik, men till viss del kan den styras över Mantorps gård. All utbyggnad sker inte på en gång utan volymerna sprids ut över tiden. Trafikökningen är begränsad i omfattning och tid då en ny matargata planeras på sikt.

Bygg nya vägen på en gång, eventuellt som en förtidsinvestering.

Svar:

Det är givetvis tänkbart. Det som dock behövs är då medel för en sådan investering som då kräver intäkter från försäljning av tomter och byggrätter. Det kräver en utvidgad detaljplan som medger större utbyggnad och ökade intäkter. Det är osäkert om efterfrågan är tillräcklig stor för att tidigt kunna få nog med intäkter för en sådan stor investering. Det är även en risk att kommunen får ligga ute med investeringen under en längre tid beroende på marknadsläget och efterfrågan. Varje delutbyggnad bör alltid bära sig själv varför det under den första etappen kan vara rimligt att utnyttja befintligt gatunät.

Anpassa bygghöjderna i närheten av befintlig småhusbebyggelse.

Svar:

Exploateringsingenjören kommer att ha dialoger med nuvarande och tillkommande byggherrar om nya byggnaders höjder, placering och utformning gentemot befintlig bebyggelse.

Vi är oroliga för skuggningar från högre byggnader.

Svar:

Det kan vara rimligt att utföra sol- och skuggningsstudier.

Diskussion med markägare om inköp mark.

Svar:

Fortsatt kontakt kommer att ske rörande vilka områden som önskas köpas för aktuell etapp och kommande etapper.

- Ökningen av trafik till återvinningsstationen har gjort att filter till värmesystem sätter igen sig.
- Det borde byggas en bro eller tunnel för att passera järnvägen med bil.
- Utbyggnaden borde börja med att bygga idrottsvägens förlängning.
- Tunneln vid Mantorps gård borde användas.
- Det är farligt att svänga in Tollstadvägen/Hargsvägen. P.g.a. högerregeln riskerar det att bli stopp ut på Tollstadvägen. Det går inte att komma runt med lastbil högersväng från Tollstadvägen till Hargsvägen.
- Önskemål om att parken i planen görs bredare.
- Det behövs fler skolplatser i Mantorp.
- Vårdcentralen har inte tillräcklig kapacitet.
- Önskemål om handel i bottenvåningen på de högre husen.
- Önskemål om att en badsjö läggs in i planen
- Det är positivt att det byggs förskola och LSS-boende.

Antecknat och kommenterat av:

Magnus Hultegård, planarkitekt

Mattias Ahlbert, projektledare

Joel Runn, trafikingenjör

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör