



Datum
2018-09-25
Diarienummer
2017-00244

ANTAGANDEHANDLING

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för
Åtvidaberg 6:32 och del av 6:5 m.fl.
(Sandtaget)
Åtvidabergs kommun

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattar cirka 3 hektar mark och är kommunalt. I området finns bland annat en förskola som stod klar som lågstadieskola år 1972, en öppen yta efter sandtäkt som man med största sannolikhet använde för utvinning av sand för byggnadsändamål fram till 1950-talet, och ett mindre naturområde angränsande till sandtäkten. Idag används det kvarvarande täktområdet för spontanidrott och kan upplevas som en otrygg plats under kvällen.

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse där ny bebyggelse ska harmoniseras med befintlig bebyggelse, samt att modernisera otidsenliga planbestämmelser. Det råder brist på byggbara tomter inom Åtvidabergs tätort. Planen går i linje med kommunens vision om förtätning och tillväxt.

Planarbetets gång

Planförfarande och planprocess

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2017 § 50 att genomföra revideringar av detaljplanerna för ”Stadsplan för Sandtaget”(1972-02-29). Samt ”Marknadsbodarna M.M.”(2003-06-23).

Detaljplanen handläggs i enlighet med reglerna för utökat planförfarande (PBL 2010:900).

Samråd

Planerings- och ekonomiutskottet tog beslut den 12 mars 2018 § 37 om att ställa ut aktuell detaljplan för samråd. Planen fanns ute för allmänt samråd mellan den 23 mars till den 13 april 2018. För myndigheter och teknisk försörjning var samrådstiden sex veckor.

Granskning

Planerings- och ekonomiutskottet tog beslut om granskning den 11 juni 2018 § 71. Planen fanns ute för granskning under tre veckor, från den 18 juni 2018 till den 10 juli 2018. För myndigheter och intresseföreningar var samrådstiden 13 veckor.

Under samråds- och granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida (www.atvidaberg.se/aktuellaplaner), i kommunhusets reception, på biblioteket, samt hos Roothvillan. En kungörelse annonserades i den lokala tidningen innan samrådet och sattes även upp på kommunens anslagstavla under både samråd och granskning. Berörda sakägare, myndigheter och föreningar fick information brevlades.

Inkomna yttranden

Under granskningen inkom fem yttranden, vilka sammanfattas och besvaras nedan. Kommunen tackar för inkomna synpunkter och upplysningar.

1. Fastighetsägare till Kristinelund 4 (Sammanställt av flera yttrande från samma fastighetsägare, inkom 2018-06-29 – 2018-07-02)

Var vänlig förklara om LOD är svårt att säkerställa och genomförbart, vad sker då?

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer platsens förutsättningar för lokalt omhändertagande samt fördröjning av dagvatten som goda och genomförbara. Fördröjning av dagvatten ska ske på kvartersmark och vidare i det kommunala dagvattenanlägget.

Det tänkta området på 900 kvm tomtmark ligger vid en rullstensås där det finns radon (uran och torium) och består dessutom av mer än 50% sand i marken. Sand är poröst material. Under sanden finns en mycket stor dold vattentäkt med vatten mellan 5-25liter/sekund (enl. SGU). Anser Åtvidaberg Vatten & Renhållning att detaljplanens område då är lämpligt att bebygga med två eller flera höghus?

Kommunens kommentar:

Kommunen anser och bedömer området som lämpligt för flerbostadshus.

Att förtäta ett bostadsområde med två eller flera flerbostadshus (läs höghus) har inget med geografiska höjdskillnader att göra. Detta är ett dumdrigt försök att förfula ett över 100 år kulturhistoriskt område. Tänk worst scenario - 4 höghus!

Kommunens kommentar:

Medan kommunen tar hänsyn till och uppmärksammar områdets kulturvärden beaktas även rådande behov av flera olika bostadstyper i Åtvidabergs tätort.

Kommunen medger att det är viktigt att uppmärksamma den äldre bebyggelsen i området och skriver "ska" harmonisera med befintlig bebyggelse. Hur kan kommunen skriva "ska" då kommunen frånskriver sig höghusens utformning och det är upp till byggherren att utforma dessa. Det enda som stadsarkitekten har kunnat påverka är fasadens höjd, nockriktning och nockhöjd!!! Anser kommunen genom dessa korrigeringar att man beaktat kringliggande bebyggelse? Var vänlig precisera de områden som har trävillor från början av 1900-talet och flerfamiljshus/höghus där dessa har utformats att harmonisera med äldre bebyggelse?

Kommunens kommentar:

Kommunen anser sig i detaljplanen ta hänsyn till kringliggande bebyggelse ur kulturvårdssynpunkt. Vidare hänvisar kommunen till sin vision om att i första hand förtäta i områden med redan befintlig bebyggelse och behov av större mångfald i bostadsbeståndet.

Kommunen skriver att trafikförändringar arbetas med kontinuerligt. Ett standard svar som inte förändrar något i detaljplanen (det åligger väl alla svenska kommuner) men vi på Östantorpsvägen har inte sett att kommunen gjort några förändringar. 30 skylt är lag på vid förskolor. Vilka åtgärder menar kommunen

är utförda för att förbättra trafikförhållandena för de kringliggande fastigheterna på Östantorpsvägen? Var vänlig precisera vad som har åtgärdats och när?

Kommunens kommentar:

Kommunen har utfört hastighetssänkande åtgärder samt förbud mot farligt gods för att förbättra trafikförhållandena på Östantorpsvägen.

Kommunens svar att trafiken på Östantorpsvägen och buller beaktas i planen. Nej! Var vänlig återkom med mer precisa formuleringar hur det har beaktats.

Kommunens kommentar:

Se kapitel om Biltrafik och Buller i planbeskrivningen för närmare redogörelse.

Kommunen skriver i detaljplanen "skogsområde som utgör naturlig vall mot boende i norr". Det är att vilseleda läsaren då det inte finns mycket till "skog" då det är en av sly bevuxen rullstensås som kommunen endast åtgärdar efter ständiga påpekanden från berörda fastigheter. Varför benämna detta som ett "skogsområde" på kullen inne i samhället?

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer förekomsten och omfattningen av träd på åsen som ett skogsområde. Att använda begreppet skogsområde för ett grönområde inne i en tätort eller inte ryms i detta fall i ett vidare perspektiv inom definitioner av skog.

I detaljplanen framgår av geotekniska förutsättningar att området består av ryolit "som i stort sett har samma kemiska sammansättning likt granit". Granit består uran och torium vilket man i dagligt tal benämner uran.

En rullstensås, som Sandtaget är en del av, är av porös jordart vilket kan medföra att det sipprar upp höga halter av uran, vilket detaljplanen beskriver med orden "utföras med radonsäker konstruktion och följa riktvärdena för bostäder".

Alltså frånskriver sig kommunen radonproblematiken och överlåter till "byggherren" att ansvara för detta. Har vi uppfattat det korrekt?

Kommunens kommentar:

Kommunen behandlar radonfrågan i planbeskrivningen.

Är marken lämplig att bebygga när den består av över 50 % sandförekomst? Sand är som bekant lätrörligt och vi ifrågasätter lämpligheten att bygga två eller flera höghus på sådan mark.

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer marken som lämplig för flerbostadshus.

I planbeskrivningen står angivet att nuvarande cykelväg (GC-väg) ges möjlighet att breddas. Dagens cykelväg har bredden 2,5meter. En väg ska ha minsta totala bredd 5,5 meter, vilket inte torde tillåta att två bilar kan mötas på nämnda väg. Den biotopskyddade allén kommer då att påverkas genom att minst ett träd i nämnda allé måste, som vi ser det, tas bort, vilket inte är förenat med

Länsstyrelsens påpekande. Hur är det tänkt? Har man tänkt att vägen ska ha trottoar?

Kommunens kommentar:

Gång- och cykelväg angivet i plankarta och planbeskrivning avser endast gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägen bedöms inte påverka allén längs Östantorpsvägen.

På plankartan är inritat ett gult område markerat med B. Runt det gula området finns ett prickat område betecknat - marken får inte förses med byggnad. En förutsättning i dagens samhälle är att boende är beroende av bil. Om vi utgår från planbestämmelsens 18 resp 15 meter höga hus, torde det ge mellan 30-40 lägenheter/fordon. OM endast två fastigheter byggs men i planbeskrivningen står "eller flera flerbostadshus". Alltså kan flera fordon tillkomma. Enligt Plan och Bygglagen (1kap 2 paragrafen, 4 kap 13 paragrafen) ska det anges i planen var kommunen ska anordna parkering. En parkering på tomtmark för bil kräver minst 25 kvm, medräknat utrymme för att svänga i och ur rutan. Friskriver sig kommunen från utformande av parkeringsplatser?

Kommunens kommentar:

Kommunen anger i planbeskrivningen att all parkering ska lösas inom kvartersmark.

Kristinelund 5 och 6 har idag en stor häck som vätter mot i detaljplanen skisserade "in- och utfarten". Hur kommer trafiken till de planerade flerfamiljshusen med ett troligt minsta antal fordon på 35 st att påverka trafiksäkerheten mot Östantorpsvägen?

Kommunens kommentar:

Ökad trafikmängd på Östantorpsvägen bedöms av kommunen bli marginell och trafiksäkerheten bedöms efter kommunens åtgärder ej att påverkas.

I dagsläget finns en parkeringsplats för de kringboende, finns ej inritad i detaljplanen. Varför?

Kommunens kommentar:

Kommunen avser med detaljplanen att reglera ny markanvändning inom planområdet.

I detaljplanen står att en ny översiktsplan är antagen i mars 2018 men att den är överklagad. Planen har inte vunnit laga kraft. Hur står då detaljplanen 2017-00244 i relation till den nya översiktsplanen?

Kommunens kommentar:

Kommunen förhåller sig i föreslagen detaljplan i huvudsak till gällande översiktsplan från 2001. I andra hand och i förebyggande syfte beaktar kommunen även översiktsplan antagen 2018.

I Samrådsredogörelse (2018-06-01) (granskningshandling) finns Lantmäteriets svar (inkommet 2018-04-13), enligt följande:

a1: Av planbeskrivningen framgår att under bestämmelsen a1 ska servitut bildas för att ge såväl kommunen som allmänheten tillgång till det kommunala naturområdet norr om kvartersmarken.

För att servitut ska få bildas gäller enligt 7 kap 1§ fastighetsbildningslagen (FBL) att servitutet ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Beroende på vad som framkommer vid lantmäteriförrättningen är det inte säkert att ett servitut kan bildas i överensstämmelse med intentionen av planbestämmelsen.

Min fråga är: när kommer lantmäteriförrättningen ske?

Kommunens kommentar:

Lantmäteriet genomför lantmäteriförrättning i samband med ansökan om fastighetsreglering. Planbestämmelsen (a1) är en nödvändig förutsättning på kvartersmark för att kunna bilda servitut vid en lantmäteriförrättning.

2. **Räddningstjänsten i Östra Götaland** (inkom 2018-07-05)

Räddningstjänsten har inga synpunkter att tillföra i ärendet för prövning av detaljplan i Sandtaget för fastigheterna Åtvidaberg 6:32 och del av 6:4-5,7.

Kommunens kommentar:

Synpunkten är noterad.

3. **E.ON Energidistribution AB** (inkom 2018-07-17)

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Synpunkten är noterad.

4. **Lantmäteriet** (inkom 2018-09-12)

Lantmäteriet noterar att u-område även fortsättningsvis saknas för ledningsrätten 0561-91/14.1 men har därutöver ingen erinran att framföra.

Kommunens kommentar:

Ledningshavaren har meddelat att ledningsrätt 0561-91/14.1 ska upphävas inom planområdet.

5. **Länsstyrelsen** (inkom 2018-09-14)

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning och samrådsredogörelse.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av bostadsbebyggelse, i form av flerfamiljshus, i Åtvidabergs tätort. Ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse som ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Åtvidaberg - Adelsnäs E 72. Ytterligare syfte med detaljplanen är att modernisera otidsenliga planbestämmelser.

Rubricerat område finns inte med i gällande översiktsplan. Kommunens bedömning är att föreslagen detaljplan inte strider mot gällande översiktsplan då den beaktas som en förtätning i enlighet med kommunens riktlinjer. Länsstyrelsen delar kommunens syn.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900).

Länsstyrelsens synpunkter
Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §
Riksintresse

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Adelsnäs, E 72, som bland annat syftar till att säkerställa social- och industrihistoriska värden kopplade till Åtvidabergs bruksmiljö. Som uttryck för riksintresset anges bland annat: Terränganpassad byggnadsplan med bland annat arbetar- och egnahemsbebyggelse från tidigt 1900-tal.

Planområdet har tidigare haft funktion som sandtag till kopparverket. Åt väster ansluter området till ”terränganpassad egnahemsbebyggelse” och öster om området ligger glest placerade hyreshus i 2 1/2 – plan ner mot Bruksgatan.

Efter samrådsskedet har planbestämmelsen om takvinkel ändrats. En planbestämmelse om högsta fasadhöjd mot Östantorpsvägen samt att takfot för flerbostadshus ska gå parallellt med Östantorpsvägen har också tillkommit. I plankartan har en sektionsritning lagts till som visar planbestämmelsernas innebörd. Av sektionen framgår att ovanstående planbestämmelser ger möjlighet till asymmetriska gavelpartier dvs, olika takfall mot Östantorpsvägen och Bruksgatan.

Föreslagen bebyggelse inom planområdets norra del har en rimlig högsta byggnadsarea. Bestämmelser kring lägsta takvinkel och dess samspel med fasadhöjd och högsta nockhöjd är också på ett rimligt sätt anpassade efter omgivande bebyggelse. Planförslaget ger dock möjlighet att uppföra flerbostadshus som är två till tre våningar högre än omgivande bebyggelse vilket kan ses som en avvikelse vad gäller höjd och volym i området. Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna bostadshusen innebär en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Dock bedöms förändringarna, i det specifika tomtläget, inte vara av sådan omfattning att det ska anses utgöra en påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att invända mot planen vad av avser de frågor som Länsstyrelsen har att särskilt bevaka enligt 11 kap 10§ PBL.

Kommunens kommentar:
Synpunkten är noterad.

Kommunens samlade ställningstagande

Kommunen avser att göra följande ändringar:

Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar av detaljplanen.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Det har inkommit synpunkter på detaljplanen från närliggande privata fastighetsägare som kommunen inte har för avsikt att tillmötesgå. Dessa synpunkter sammanfattas är:

- Att flerbostadshus inte är lämpligt inom planområdet.
- Att detaljplanen skulle påverka trafiksituationen på Östantorpsvägen i större negativ utsträckning.

Sammanfattning

Samtliga inkomna synpunkter beaktas av kommunen i den grad de bedöms beröra detaljplanens huvudsakliga innehåll och syfte. Synpunkter utanför ramarna för detaljplanens innehåll och syfte beaktas men är ej avgörande för utformningen och framtagandet av detaljplanen.