



SAMRÅDSREDOGÖRELSE



tillhörande detaljplan Stallet (Stallet 3 & 6 m.fl.)
Åtvidabergs kommun

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning.....	3
Hur samrådet har bedrivits	3
Beskrivning av det digitala samrådsmötet 23 september 2020	3
YTTRANDEN.....	4
Yttranden från myndigheter, organisationer och kommuner:	4
KOMMUNENS SAMLADE STÄLLNINGSTAGANDE OCH PLANFÖRÄNDRINGAR.....	12
SAMMANFATTNING	12
MEDVERKANDE	12

- B i kombination CB bör flyttas till ett område som inte är prickat relevant till B

Kommentar:

Kommunen tackar för inkomna synpunkter.

Datum har lagts till för upprättande.

Antalet bokstäver för egenskapsbestämmelser har slagits samman och antalet egenskaps~~EHHFN~~ *har därmed minskat i antal.*

I syfte att inte tillåta att hela ytan norr om Stalletbyggnaden hårdgörs har en egenskapsbestämmelse (n4) som reglerar andelen hårdgjord yta tillämpats.

För bättre läsbarhet har CB flyttats till ett område som ej är prickat.

7. Miljökontoret (inkom 2020-10-12, ID: 2020.3056)

Miljökontoret har granskat handlingarna för detaljplan Stallet. Miljökontoret anser att de åtgärder, gällande de markföroreningar som nämns ska saneras, är viktiga att de följs. Vid borttagande av föroreningarna behöver vidare bottenschaktet kontrolleras. Det står även nämnt att det översta jordlagret ska schaktas bort inom fastigheterna Stallet 3 och 6. Detta står nämnt ihop med arsenikhalterna men det är viktigt att poängtera att det också beror på höga halter av PAH:er från förorenade fyllnadsmassor.

Beroende på hur djupt det grävs vid en nybyggnation kan det även vara lämpligt att ta bort den blyförorening som finns. Dessutom kan de oljeföroreningar som finns behöva saneras i samband med nybyggnation beroende på om det grävs djupt ner i marken i samband med byggnationen.

Kommentar:

Kommunen tackar för inkommen synpunkt.

FörHslagen text har lagts till i planebeskrivningen under avsittet Markföroreningar.

8. Lantmäteriet (inkom 2020-10-12, ID: 2020.3062)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-08-13) har följande noterats:

Grundkarta

Befintliga servitutsbeteckningar, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar redovisas inte på detaljplanen. Det står Hotell Stallet på plankartan men det är oklart om det innebär att det ska vara ett namn på kommande fastigheter eller en

verksamhet inom planområdet. Koordinater finns enbart i x-ledd men saknas i yledd.

Planbeskrivning

På sidan 13 i planbeskrivningen står det att det finns en befintlig infart i planområdets västra ände som idag används som infart till angränsande bostadsfastighet Stallet 5. Om infarten ska tryggas med ett rättighetsområde bör det framgå av detaljplanen.

På sidan 18 i planbeskrivningen står det att planförslaget medger byggrätt över befintliga fjärrvärmeledningar. Ledningsrätten med aktbeteckning 0561-01/16.1 innehåller en bestämmelse om att belastande fastigheter inte utan ledningsägarens tillstånd, inom upplåtet område får uppföra byggnad eller anläggning som kan medföra skada på ledningarna eller medföra att ledningarna görs oåtkomliga. För att ändra markanvändningen bör ledningsrätten omprövas. Om det istället är kommunens avsikt att rättigheten ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med ett u-område.

Övrigt

I plankartan hänvisas till kapitel och paragrafer men inte till vilken lag som åsyftas. Genom att lägga till förkortningen PBL (Plan- och bygglagen) blir det tydligare. Gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1 är belägen på kvarterensmarken för centrumändamål. Gemensamhetsanläggningen har ändamålet kommunikationsytor med tillhörande vägbelysning. I beskrivningen till gemensamhetsanläggningen står det att kommunikationsytan ska vara asfalterad. För att möjliggöra en framtida utbyggnad av simhallen krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen, vilket bör framgå under punkten fastighetsrättsliga frågor.

Kommentar:

Kommunen tackar för inkomna synpunkter.

Befintliga servitutsbeteckningar, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar tydliggörs i planbeskrivningen. Med hänsyn till tydlighet och läsbarhet redovisas dessa ej på plankartan.

Oklarheter gällande att det står "Hotell Stallet" på plankartan löses genom att texten tas bort, detsamma gäller för "Simhall".

Koordinater för både x-ledd och y-ledd är nu synligt på plankartan.

Planbestämmelser hänvisar nu till plan- och bygglagen (PBL).

Infarten till fastighet Stallet 5 ska ej tryggas med ett rättighetsområde och någon åtgärd vidtas därav ej i detaljplanen.

Text har lagts till i planbeskrivningen gällande Ledningsrätten med aktbeteckning 0561-01/16.1

Text har lagts till i planbeskrivningen gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen Stallet GA:1 vid en eventuell framtida utbyggnad.

9. Länsstyrelsen (inkom 2020-10-12, ID: 2020.3072)

Ingripandegrunder enligt 11 kap PBL

Följande synpunkter har koppling till de ingripandegrunder som Länsstyrelsen har att bevaka i sin tillsyn över antagna detaljplaner enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret och stoppområde för höga objekt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte påverkar riksintresset.

Kulturmiljövården

Åtvidabergs bruksmiljö är riksintresse för kulturmiljövården på grund av dess industrihistoriska värde, framvuxen ur en medeltida gruvhantering. Riksintresset för kulturmiljövården påverkas av planförslaget då planen medger bebyggelse i anslutning till skyddsvärda objekt som ingår i riksintresset, däribland Stallet. Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget inte utgör någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

På plankartan bör planbestämmelsen k2 formuleras ”Byggnadens ursprungliga karaktär...”, istället för ”byggnadens karaktär”. I planbeskrivningen på sidan 11 finns två alternativ om Stallets koppling till nybebyggelse där det första bör utgå. Länsstyrelsen förordar det senare alternativet som innebär att en nybyggnad inte ska byggas ihop med Stallet. Byggnadens fristående karaktär och respektavstånd utan fysisk koppling till nybebyggelse ska inte öka jämfört med idag.

Eklandskapet

Riksintresset för naturmiljövården avser eklandskapet som sträcker sig från Linköping och ner mot Åtvidaberg. Inom planområdet finns naturmiljöer som ger uttryck för riksintresset, däribland trädbeståndet i anslutning till sporthallen som utgörs av ekar i olika åldrar. Söder om Grevgatan ligger ett Natura 2000-område som är utpekad för de fridlysta arterna ekoxe och läderbagge. De är beroende av lövmiljöer och läderbaggen är knuten till de äldre ihåliga lövträd med mulm. Träden inom planområdet kan vara en viktig länk för att inte fragmentera området för arterna. De kan också fungera som efterträdare och bli viktiga livsmiljöer längre fram i tiden.

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att bevara ekmiljöerna inom området. Länsstyrelsen efterlyser dock en inventering som belyser samtliga naturvärden, framförallt en kartering av förekommande ädellövträd. En naturvärdesinventering är viktig som underlag för bedömning av vilka träd som bör

bevaras eller tas bort i samband med att området ytterligare bebyggs. Den är också viktig för slutlig bedömning av påverkan på riksintresset och Natura 2000-området.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det har genomförts markmiljöundersökningar på området vilka visar att det generellt sett är låga halter av föroreningar men att marken ställvis visar förhöjda halter av arsenik. I planhandlingen föreslås vissa skyddsåtgärder för att minska risken för påverkan på människors hälsa. Det är angeläget att dessa åtgärder säkerställs i samband med planläggningen.

Buller

Området är till viss del bullerutsatt framförallt mot Östantorpsvägen och Söderleden. En trafikbullerutredning har gjorts. Den visar att den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad för alla byggnader är lägre än 60 dBA, vilket innebär att fri planlösning av detta skäl kan tillämpas. När det gäller uteplatser behöver placeringen ske på ett omsorgsfullt sätt alternativt att bullerskyddande åtgärder vidtas om riktvärdena riskerar att överskridas. Länsstyrelsen anser att frågan om uteplatser bör förtydligas i planhandlingen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen redovisar att föreslagen detaljplan inte påverkar berörd ytvattenmiljö (Häcklasjön) negativt. Länsstyrelsen ser gärna att bedömningen av risk för miljöpåverkan förtydligas i planen och att de möjligheter som finns att minska potentiella föroreningsutsläpp så långt möjligt tas tillvara. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att del av planområdet också berör en grundvattenförekomst (SE45262-151223) som omfattas av miljö kvalitetsnorm. Även för grundvattenförekomsten, som nu har god status, bör en bedömning av miljöpåverkan redovisas. Risk för påverkan på grundvattnet behöver bland annat beaktas då infiltrationsåtgärder övervägs på mark som är förorenad.

Översvänningsrisker

Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang kring översvänningsrisker kopplat till området. En utredning behöver tas fram som belyser dagvattensystemets kapacitet i händelse av ett skyfall samt vilka eventuella skyddsåtgärder som kan behövas för att förebygga skador. Skyfallsberäkning bör göras utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Allmänt och rådgivande

Övergripande inriktning

Länsstyrelsen ser positivt på planens ansats att vidareutveckla nuvarande bebyggelse med centrumlokaler och fler bostäder. Gestaltungsfrågorna har utretts på ett bra sätt med hänsyn till behovet av att anpassa nya bebyggelse till den kulturhistoriska miljön.

Naturvård

Längs med Östantorpsvägen finns en allé, den är även utpekad i naturvårdsprogrammet. Allén berör en del av planområdet i åtminstone sydöstra

hörnet och gränisar till planområdet i hela den östra delen. Den omnämns inte i samrådshandlingarna och är ej markerad på plankartan, vilket Länsstyrelsen anser att den borde vara. Länsstyrelsen vill påminna om att det krävs biotopsskyddsdispens för att få ta ner döda alléträd och alléträd som innebär säkerhetsrisker.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Länsstyrelsen vill dock påminna om att skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Kommunen tackar för inkomna synpunkter.

Planbestämmelsen k2 har reviderats.

Text gällande eventuell nybyggnation som byggas samman med Stallet har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen. Efter dialog/avstämning med Länsstyrelsen görs ingen revidering på plankartan med hänseende till Stallets koppling till nybebyggelse.

En naturvärdesinventering är gjord och planförslaget går i linje med inventeringen. Naturvärdesinventeringen läggs med som bilaga till planhandlingarna.

I syfte att säkerställa åtgärder för sanering av förorenad mark har en planbestämmelse lagts till på plankartan - Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän sanering av förorenad mark har kommit till stånd.

Text avseende buller och uteplatser har reviderats. Inga åtgärder vidtas på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen. Dagvattenhantering och översvänningsrisker har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen.

Text har lagts till i planbeskrivningen gällande befintlig trädallé längs med Östantorpsvägen.

Text har lagts till i planbeskrivningen avseende fornlämningar.

KOMMUNENS SAMLADE STÄLLNINGSTAGANDE OCH PLANFÖRÄNDRINGAR

Kommunen har hörsammat ett flertal av de synpunkter som lämnats och utöver de ändringar som beskrivits ovan har följande ändringar gjorts inför granskning:

- Planbestämmelse f₃ har tillämpats på plankartan i syfte att reglera typ av bebyggelse.
- Byggrätten (inom område B – bostäder) har utökats till 3300 kvadratmeter.
- Inom en yta (inom område B – bostäder) på plankartan har totalhöjden utökats till + 112,5 meter över nollplan.
- Illustration över siktlinje har reviderats som konsekvens av en ökad totalhöjd.
- Ett u-område har lagts till i syfte att möjliggöra för omdirigering av befintliga ledningar.

Utöver dessa ändringar har mindre textrevideringar gjorts.

SAMMANFATTNING

Samtliga inkomna yttranden har besvarats 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 planprogrammet.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Åtvidabergs kommun genom Lisa Hjelm, handläggare på samhällsplanering.