



Åtvidabergs
kommun

Datum
2021-11-26
Diarienummer
2021/295

ANTAGANDEHANDLING

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Del av Åtvidaberg 4:2 inom Långbrott

Åtvidabergs kommun



Innehåll

Innehåll	2
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planarbetets gång	3
Planförfarande och planprocess	3
Samråd	3
Granskning	3
Inkomna synpunkter under samråd	4
Kommunens samlade ställningstagande efter samråd	9
Inkomna synpunkter under granskning	10
Kommunens samlade ställningstagande efter granskning	13
Medverkande	13



Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Det aktuella planområdet är drygt 770 m² och ligger i bostadsområdet Långbrott, ca 1 km nordost om Åtvidabergs centrum. Planområdet angränsar till bostäder i väst, Järngatan i syd och ett grönområde med en blandskog i nordlig och östlig riktning.

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet genom förtätning och komplettering intill redan befintlig bebyggelse. Bebyggelsens placering regleras så att närliggande träd med positiv betydelse för biologisk mångfald kan bevaras. Bebyggelsen regleras dessutom med hänsyn till områdets befintliga karaktär och angränsande bebyggelse.

Planarbetets gång

Planförfarande och planprocess

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

Planuppdraget har tillkommit genom ett delegationsbeslut taget den 19 maj 2021 av tf chef för enheten samhällsplanering inom samhällsbyggnadsförvaltningen, Åtvidabergs kommun i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt I.4.

Samråd

Planerings- och ekonomiutskottet tog beslut den 6 september 2021 § 103 om att ställa ut aktuell detaljplan för samråd. Planen fanns ute för allmänt samråd mellan den 14 september och 6 oktober 2021.

Granskning

Beslut om granskning tillkom genom delegationsbeslut taget den 28 oktober 2021 av chef för enheten samhällsplanering inom samhällsbyggnadsförvaltningen i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning, punkt I.21. Planen fanns ute för granskning under två veckor, mellan den 29 oktober och 12 november 2021.

Under samråds- och granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida (www.atvidaberg.se/aktuellaplaner), i kommunhusets reception, och på Åtvidabergs bibliotek. Berörda sakägare fick information via brev och/eller mail.



Inkomna synpunkter under samråd

Under samrådet inkom 13 synpunkter, vilka sammanfattas och besvaras nedan. Kommunen tackar för inkomna synpunkter och upplysningar.

1. Länsstyrelsen (inkom 2021-10-06)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Planområdet berörs av riksintresset för naturvård Eklandskapet mellan Linköping-Åtvidaberg. Inom planområdet finns dock inga träd. Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanens genomförande inte innebär påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen delar kommunens syn om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen saknar en bedömning om att ledningar kan ta emot dagvattnet utan någon form av fördröjning på fastigheten. Länsstyrelsen önskar generellt i planbeskrivningar att det tydligt framgår vilka vattenförekomster som är påverkade av planen, med vattenförekomstens namn och ID. Länsstyrelsen önskar se vilken påverkan är ner på kvalitetsfaktornivå (om det finns nivåer som är sämre än god status tex särskilda förorenade ämnen) och hur den är klassad i dag. Det behöver ett förtydligande om hur planen ska bidra till att nå MKN för vatten i de olika vattenförekomsterna.

Kommunens kommentar:

Planförslaget har reviderats enligt Länsstyrelsens yttrande.

2. Lantmäteriet (inkom 2021-10-06)

PLANKARTA

Enligt grundkartan finns det befintliga byggnader inom prickmarksområde. Enligt Lantmäteriets ortofoto, finns det inga byggnader inom området. Lantmäteriet rekommenderar att grundkartan uppdateras.

GRÄNSERNAS KVALITÉ

Stolen 3-4, bilades på 1950-tal genom tomtmätning. Det är möjligt att gränserna transformerades direkt utan kontrollmätning i och med kommunens övergång till Sweref 99. Detta kan få till följd att fastigheternas yttre lägesnoggrannhet är sämre än vad som syns i digitala registerkartan (DRK). Lantmäteriet rekommenderar därför att dessa gränser kontrolleras om så inte redan gjorts.



FASTIGHETSBETECKNING

Det finns inte behandlat om kommunen har för avsikt att hantera någon namnberedning eller liknande angående den blivande styckningslottens kvartersnamn. Lantmäteriet är den myndighet som fattar det juridiska beslutet kring den blivande fastighetens fastighetsbeteckning, men vid fastighetsbildning sker det i dialog med kommunen.

GENOMFÖRANDE - FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

På sida 15 framgår det att kommunen uppskattar att kommande avstyckning beräknas kosta ca 35 000 kronor. Att kommunen uppskattar myndighetens förrättningskostnad är inte rimligt. Det är varje enskild handläggare på myndigheten som fattar ett beslut om förrättningskostnaden efter hur mycket upparbetad tid som krävts i ärendet. Kommunen bör därför inte redovisa någon förrättningskostnad i planbeskrivningen då det inte är kommunens fråga att uppskatta denna. Detta bör även kommunen ta hänsyn till när de uppskattar beräknade försäljningsintäkter.

Kommunens kommentar:

Plankarta:

Det som i detta fall kallas byggnad är en lekplats med gungor och sandlåda m.m. Kommunen har reviderat grundkartan enligt yttrandet.

Gränsernas kvalitet:

Kommunen har uppdaterat/reviderat grundkartan efter nya gränspunkter som framkom vid inmätning av kv Stolen efter Lantmäteriets yttrande. De nya gränspunkterna har skickats in för kvalitetsförbättring.

Fastighetsbeteckning:

Kommunen föreslår Stolen 5 som fastighetsbeteckning vid framtida förrättning. Förslaget framgår nu i planbeskrivningen.

Genomförande - Förrättningskostnader:

Kommunen noterar yttrandet. Det är rimligt att kommunen uppskattar de kostnader som en detaljplan medför under dess genomförande. En uppskattning är inte samma sak som ett beslut utan en estimering av kostnaderna, vilket är högst rimligt att medta uppgift om i planhandlingarna. Kommunen ställer sig även frågande till sista meningen, då samtliga kostnader och intäkter bör beaktas för att kunna bedöma planens ekonomiska konsekvenser.

3. Räddningstjänsten Östra Götaland (inkom 2021-09-15)

Räddningstjänsten har inga synpunkter.



4. Telia/Skanova (inkom 2021-09-20)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras. Kommunen bedömer att det i nuläget inte finns någon anledning att ta med teleanläggningen i grundkartan.

5. Trafikverket (inkom 2021-09-22)

Trafikverket har inget att erinra.

6. Postnord (inkom 2021-09-23)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras.

**7. Polismyndigheten (inkom 2021-09-24)**

Polismyndigheten har inget att erinra.

8. Miljökontoret (inkom 2021-09-27)

Miljökontoret har inget att erinra.

9. Villaägarna Åtvidaberg (inkom 2021-09-27)

Styrelsen för Villaägarna i Åtvidaberg har inget att erinra.

10. Åtvidabergs Vatten AB (inkom 2021-09-27)

Åtvidabergs Vatten AB har i dagsläget inget att anmärka.

Kostnaderna för blivande fastighetsägare gällande VA, avlopp och renhållning styrs av den då fastslagna taxan.

Åtvidabergs Vatten AB önskar att det kommuniceras ut till den blivande fastighetsägaren att köparen anmäler VA-anslutning i god tid.

*Kommunens kommentar:
Yttrandet noteras.*

11. Östgötatrafiken (inkom 2021-09-30)

Avstår från yttrande.

12. E.ON Energidistribution AB (inkom 2021-10-05)

E.ON har beställt inmätning för det kabelstråk som eventuellt kan beröras av planområdet, men inget resultat har inkommit. I övrigt så har de inget att erinra.

*Kommunens kommentar:
Yttrandet noteras.*

13. Bygghuset (inkom 2021-10-06)

Fastigheterna inom kvarteret Stolen har beteckningen BFIv vilket medger en vindsvåning. Det borde vara något likadant här och isåfall ska man även ändra så att 93,6 över angivet nollplan blir byggnadshöjd istället för nockhöjd.



Byggkontoret skulle gärna vilja se en bestämmelse som anger minsta avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns tex 5,0 meter, (enligt grov mätning på plankartan så är det 4,0 meter prickmark åt sidorna och mot vägen).

Prickmark mot vägen bör minst vara 6,0 meter då Åtvidabergs kommun har en policy som anger att inga byggnader får uppföras närmare tomtgräns mot väg än 6,0 meter.

Byggrätten bör ändras till totalt 200 kvm byggnadsarea, då 150 kvm känns något litet.

Kommunens kommentar:

Kommunen väljer att behålla en nockhöjd på 93,6 meter över angivet nollplan. Det motsvarar samma nockhöjd som kv. Stolen har idag även om den gällande detaljplanen medger en byggnadshöjd på 5,6m. Vi bedömer att en nockhöjd på 93,6 m blir mer enhetligt med befintliga kv. Stolen. Antal våningar eller vindsvåning regleras inte och är därmed valbart inom nockhöjdens gräns.

Bestämmelse om minsta avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns bedöms olämpligt då avståndet för prickmark varierar. Kommunen har däremot valt att tydliggöra avståndet i planbeskrivningen.

Kommunen utökar prickmarken mot väg till 6 m, samt byggnadsarean till 200 kvm.



Kommunens samlade ställningstagande efter samråd

Kommunen har gjort följande ändringar efter samrådet:

- Utvecklat avsnittet för miljö kvalitetsnormer, framför allt för vattenmiljön
- Inmätning av kv. Stolen och uppdaterat grundkartans gränser samt övriga otydligheter
- Föreslår fastighetsbeteckning för kommande fastighet
- Förtydligat prickmarkens avstånd mot gräns i planbeskrivningen
- Ökat avståndet prickmark mot väg till 6 m
- Utökat byggnadsarean till 200 kvm

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

- Beräknade intäkter och kostnader kommer redovisas
- Nockhöjd behålls och byts inte ut mot byggnadshöjd

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.



Inkomna synpunkter under granskning

Under granskningen inkom 8 yttranden, vilka sammanfattas och besvaras nedan. Kommunen tackar för inkomna synpunkter och upplysningar.

1. Länsstyrelsen (inkom 2021-11-05)

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget. Kommunen har på ett tillfredsställande sätt förtydligt innehåll i planhandlingarna sedan samrådsskedet.

2. Lantmäteriet (inkom 2021-11-12)

EKONOMISKA FRÅGOR

Återigen vill Lantmäteriet upplysa på sida 16 framgår att kommunen uppskattar kommande avstyckning beräknas kosta ca 35 000 kronor. Att kommunen uppskattar myndighetens förrättningskostnad är inte rimligt. Det är varje enskild handläggare på myndigheten som fattar ett beslut om förrättningskostnaden efter hur mycket upparbetad tid som krävs i ärendet. Kommunen bör därför inte redovisa någon förrättningskostnad i planbeskrivningen då det är inte är kommunens fråga att uppskatta denna. Detta bör även kommunen ta hänsyn till när de uppskattar beräknade försäljningsintäkter.

GENOMFÖRANDETID SAKNAS

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, men i planbeskrivningen ska genomförandetiden vara 5 år.

Lantmäteriet vill upplysa om att kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 ska det vara en administrativ bestämmelse. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse. Lantmäteriet noterar att planens genomförandetid enligt 4 kap 23 § PBL därmed blir 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

SERVITUT OCH RÄTTIGHET

På sidan 16 i planbeskrivningen står det följande:

Servitut och rättigheter

Över planområdet löper en elledning utan säkerställd rättighet vars ägare är E.ON Energidistribution AB. Vid påbörjat markarbete ska ledningen flyttats till utanför planområdet.

Det behöver förtydligas vem ansvarar och bekostar flyttningen av ledningarna. Ska ledningens rättighet säkras med avtal eller ska ansökan skickas in till Lantmäteriet för bildande av ledningsrätt/servitut. Vem som ska ansöka och bekostar denna förrättning.



Kommunens kommentar:

Ekonomiska frågor:

Enligt 9 § BFS:2020:8 ska kommunen i planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och de betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas. Utifrån detta har kommunen valt att redovisa en uppskattad bedömning av kostnader och intäkter. Kommunen väljer dock att byta ut förrättningskostnader till fastighetsåtgärder.

Genomförandetid saknas:

BFS 2014:5 är upphävd sedan 1/10 2020 och då denna plan startades efter denna tid använder sig kommunen av Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6. Enligt 2.6 framgår att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser. Genomförandetid är inte längre en administrativ bestämmelse. Denna detaljplan ingår i en tid för en övergångsperiod där vi följt BFS 2020:6 men inte Boverkets föreskrifter BFS 2020:5. Kommunen lägger till genomförandetiden manuellt på plankartan.

Servitut och rättighet:

Precis vid avslutad granskning har inmätning av elledning inkommit som visar att denna är placerad utanför området. Stycket om servitut och rättigheter byts ut till att "inga kända servitut eller rättigheter berör planområdet". Därmed bedömer kommunen att stycket inte behöver utvecklas ytterligare enligt Lantmäteriets yttrande.

3. Telia/Skanova (inkom 2021-10-29)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras. Kommunen bedömer att det inte finns någon anledning att ta med teleanläggningen i grundkartan.

4. Vattenfall Eldistribution AB (inkom 2021-11-01)

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

**5. Trafikverket (inkom 2021-11-03)**

Trafikverket har inget att erinra.

6. Privatperson 1 (inkom 2021-11-03)

Personen i fråga är boende i området och en av anledningarna med att denna flyttade dit var utsikten med grönområde och skog. Personen vill inte att det ska byggas ett stort bostadshus som denna tolkade att planförslaget medger.

Kommunens kommentar:

Planförslaget medger försiktig förtätning där grönområdet, framförallt skogen har beaktas och ska kunna bevaras. Planförslaget medger endast en högsta nockhöjd som motsvarar nockhöjden på angränsande bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer således inte påverka skogen och enbart i begränsad omfattning skymma skogen. Planförslaget är också i enlighet med översiktsplanen som anger att Åtvidabergs tätort i första hand ska utvecklas med fler invånare och detta genom att befintlig bebyggelse kompletteras och förtätas.

7. Privatperson 2 (inkom 2021-11-03)

Personen har nyligen köpt ett boende i området och en av anledningarna till köpet är dess anslutning till grönområdet. Personen undrar om planförslaget är något som är bestämt och motsätter sig till planförslaget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras. Detaljplanen handläggs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900). Planförslaget befinner sig nu efter granskning i planprocessen vilket är steget innan antagande.

8. Byggkontoret (inkom 2021-11-04)

Byggkontoret har inget att erinra.



Kommunens samlade ställningstagande efter granskning

Kommunen har gjort följande ändringar efter granskningen:

- Lagt till genomförandetid

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

- Bedömning av kostnader och intäkter behålls och redovisas
- Utveckling av avsnittet servitut och rättigheter, då ny information om ledning inkommit (se mer nedan).
- Att stoppa detaljplanen så att ingen bebyggelse uppförs.

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.

Utöver detta har E.ON inkommit med inmätning av ledning som tidigare nämnts löpa över planområdet. Elledningen visar efter inmätning vara placerad utanför planområdet. Allt som avser denna ledning har plockats bort från planbeskrivningen. Utöver dessa ändringar har mindre textrevideringar gjorts.

Medverkande

Granskningsutlåtandet har tagits fram av enheten för samhällsplanering, samhällsbyggnadsförvaltningen, Åtvidabergs kommun.