



Detaljplan för del av Boxholm 8:1
Boxholms kommun
Östergötlands län

Samrådsredogörelse

Berörda sakägare, länsstyrelsen m fl. har erhållit aktuella planhandlingar för yttrande. Tillfälle har givits att under tiden 2021-02-13 – 2021-03-08 lämna skriftliga synpunkter till samhällsbyggnadsnämnden. Synpunkter har inkommit till samhällsbyggnadsnämnden vilka redovisas här nedan.

Länsstyrelsen

1. Länsstyrelsen ser positivt på planens intentioner att eftersträva lokalt omhändertagande av dagvatten för att begränsa spridningen av föroreningar till omgivande vattenmiljöer. Planen bör tillföras en beskrivning av vilka vattenförekomster, namn och ID, som påverkas och hur föreslagen exploatering kan antas möjligheten att följa de gällande miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten.
2. Länsstyrelsen anser att kommunen grundligare behöver utreda och beskriva hur dagvattenhantering inom planområdet ska utformas för att undvika skadliga effekter av extrema skyfall och eventuella översvämningar. Utredningen behöver belysa rinnvägar och det befintliga dagvattensystemets kapacitet samt om det finns lågpunkter där vatten riskerar att bli stående. Vid behov bör förslag till skyddsåtgärder för att motverka skador vid eventuellt högt vattenflöde anges.

I de fall höjdsättning används som en åtgärd för att förhindra översvämning kan det vara lämpligt att koppla kravet till en planbestämmelse. Länsstyrelsen vill även påminna om att kommande hantering av dagvatten inte får påverka omkringliggande fastigheter negativt. I kommande hantering rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen tar höjd för ett 100-årsregn med klimatfaktor.

3. I den norra delen av planområdet planläggs ett område som park som enligt kommunen ska domineras av stora naturinslag. Detta ser Länsstyrelsen som positivt då träd och växtlighet erbjuder ekosystemtjänster i form av vattenupptag, luftrening, temperaturregulering, skugga och vistelsemiljö som gynnar människors hälsa och välbefinnande. Att tillvarata befintliga träd är även en form av klimatanpassning och det är därför bra att träd kan sparas och utgöra stommen i den blivande grönmiljön.



Med hänsyn till den biologiska mångfalden bör delar av de träd som ändå måste tas ned placeras som faunadepå i närområdet, t.ex i närliggande naturområde. Nedtagna träd kan även bli ett inslag i den planerade utemiljön, t.ex som lekredskap för balans och rörelser eller sittbänkar etc.

Med tanke på att kommunen skriver att parken ska domineras av naturinslag, kan det vara lämpligt att utveckla tankarna kring parkstrukturen i planbeskrivningen för att undvika missförstånd och krav om framtida utformning och skötsel av parkmiljön. Vidare kan det vara bra att fundera över hur området kommer att skötas framöver. Om området kommer att kräva en mer omfattande skötsel bör området regleras som PARK men om området endast kommer att skötas enligt skötselplan eller endast genom viss städning och gallring så lämpar sig bestämmelsen NATUR bättre för området.

4. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen att det är den kommunala miljönämnden som är tillsynsmyndighet i de fall förorenade massor skulle påträffas i samband med kommande exploatering.

Kommentar

1. Planförslaget kompletteras med information gällande vattenförekomster och bedömning om miljö kvalitetsnormerna för vatten.
2. Inför granskning har en dagvattenutredning tagits fram som visar att planförslaget inte medför några hinder utifrån ett dagvattenperspektiv. Dagvattenutredningen föreslår ett fördröjningsmagasin inom naturområdet norr om ny bebyggelse. För att säkerställa utredningens resultat har plankartan kompletterats med en sådan bestämmelse.

I dagvattenutredningen har ett 10-årsregn används för dimensionering. Valet av 10-årsregn beror på att utifrån området karaktär, gles bostadsbebyggelse, rekommenderar P110 att ett sådant regn kan tillämpas för "trycknivå upp till marknivå". Dimensioner och kostnader anses normalt orimliga ifall det skulle dimensioneras för avledning av 100-årsregn på detta sätt. Däremot utformas området för att ett 100-årsregn ska kunna hanteras med ytavrinning

Dagvattenutredningen läggs i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

3. Förtydligande om att åtgärder bedöms bidra till bland annat ekosystemtjänster och klimatanpassning har lagts till. En formulering om att nedtagna träd fortsatt kan bidra till biologisk mångfald och vara ett naturligt inslag i en framtida lek- och rekreationsmiljö har lagts till.



För att undvika missförstånd om framtida utformning och skötsel av grönområdet i norr, föreslås bestämmelsen ändras från PARK till NATUR. Grönområdet avser skötas i enlighet med kommunens skötselplan eller genom viss städning.

4. I planbeskrivningen har tillsynsmyndighet avseende förorenade massor ändrats till kommunens miljönämnd.

Lantmäteriet

1. I grundkartan är det fel rättighetsbeteckning på befintlig ledningsrätt. Det ska stå akt 0560-88/8.1 istället för 0586-00/22.1. I grundkartan saknas även fastighetsbeteckningar för Berget 1 och Boxholm 5:393. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan. Koordinater är otydliga och saknas i båda riktningarna.

2. Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet"*. Del av området som planläggs omfattas redan av stadsplan akt 05-BOX-503, se utdrag från den digitala registerkartan. I plankartan bör det klargöras att den nya detaljplanen ersätter delar av den äldre stadsplanen. Lantmäteriet ställer sig frågande till varför den nya detaljplanen inte läggs ut dikt an till befintlig fastighetsgräns mot Berget 1 och Berget 2? Som det ser ut nu kommer det bli ett smalt stråk av den äldre stadsplanen

3. Planbestämmelsen om placering med beteckningen P₁ är lite otydligt formulerad. Det kan tolkas som ett krav på att byggnader ska sammanbyggas och placeras i fastighetsgräns samtidigt som de ska vara belägna 4,5 meter från fastighetsgräns. För att hindra byggnation i närheten av fastighetsgräns kan prickmark läggas ut istället.

Enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan används index i form av en nedsänkt siffra för P₁ för parkeringshus. Redovisningen av placering bör därmed ändras till annan bokstav.

4. Om syftet med planförslaget (vad avser det område som lagts ut som kvartersmark för parkeringsändamål, P) är möjliggöra för uppförande av en kommersiell parkeringsanläggning – som möjligen kan avstyckas till en egen fastighet och inte nödvändigtvis behöver knytas till det aktuella planområdet – kan området fortsättningsvis redovisas så som planförslaget anger, det vill säga redovisas som kvartersmark, P. Om syftet däremot är att den avsedda parkeringen är tänkt att utgöra/möta parkeringsbehovet inom det avsedda kvarteret (planområdet) t.ex. för tillkommande bebyggelse/fastigheter, kan det funderas över om redovisningen i planen kan ske inom ramen för övriga användningar, t.ex. inrymmas inom



användningen B. Det är också möjligt att, med hjälp av en egenskapsbestämmelse, definiera det avsedda området för parkering genom avgränsning med egenskapsgränser och med funktionen (parkering) specificerad.

5. Finns det behandlat att detaljplanen föranleder kommunen att genom sin namnberedning eller liknande meddela beslut om kvartersnamn? I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet förefaller det som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen.

6. Det anges inte vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar

1. Plankartan har justerats enligt synpunkten.
2. Plangränsen har justerats och ligger nu i linje med plangräns för stadsplan akt 05-BOX-503, då Parkgatan är planlagd som allmän gata även i den planen.
3. Planbestämmelserna om placering har justerats i granskningsförslaget. P₁ har ändrats till att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från gata där angöring sker. En ytterligare placeringsbestämmelse, P₂, har lagts till om att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. En ytterligare placeringsbestämmelse, P₃, har lagts till om att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.
4. I granskningsförslaget har användningen P ersatts av B (kvartersmark) och GATA (allmän platsmark), då fastighetsägaren önskar en flexiblare lösning vad gäller parkeringsanordning inom kvartersmark.
5. Detaljplanen föranleder inte beslut om kvartersnamn. Kommunen avser heller inte att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar i enlighet med 5 kap. 13 § PBL.
6. Det är AB Boxholmshus som initierar och bekostar fastighetsbildning. Planbeskrivningen har kompletterats med detta.



Miljönämnden, Boxholms kommun

1. Förekomst av sandlevande insekter bör inventeras på de öppna/sandiga ytorna på fastigheten.
2. Dagvattenhanteringen bör utredas och eventuella ytor för hantering av dagvatten markeras på plankartan.
3. I samband med bortschaktning av fyllnadsmassor ska särskilt beaktas fyllnadsmassor med avvikande färg, lukt och struktur. Upptäckt av föroreningar ska anmälas till Miljönämnden.

Kommentar

1. En inventering av sandmiljöerna behöver göras innan exploatering. Ifall en sådan inventering visar på att kompensationsåtgärder krävs, bedöms sådana kunna vidtas utan att påverka planförslaget i allt för stor utsträckning.
2. Se kommentar till Länsstyrelsen gällande dagvatten.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med synpunkten ovan gällande bortschaktning av fyllnadsmassor.



Vattenfall

Det finns behov av en ny nätstation inom planområdet. Vattenfall vill ha ett E-område (10*10 meter) för en ny nätstation. Vattenfall vill inte att parkering placeras för nära E-området, önskvärt med ett avstånd på minst 2,0 meter.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Kablar som kommer inom gatumark måste skyddas genom att förlägga kablar i skyddsror.

Kommentar

Ett nytt E-område har lagts till i plankartan, i enlighet med Vattenfalls önskemål.



AB Boxholmshus

1. I planbeskrivningen framgår att Boxholms kommun bekostar utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom allmän platsmark. Det ska väl vara AB Boxholmsteknik som svarar för kommunens vatten och avlopp att investera i eventuell utbyggnation?
2. I planbeskrivningen framgår att det föreslås fordonsfria miljöer och att boendeparkering ligger separat. För att kunna genomföra en byggnation utifrån efterfrågan och önskemål är erfarenhet från tidigare projekt att hyresgäst vill ha närhet till bilparkering. Efterfrågan är uteslutande att ha tillgång till garage/carport intill huset. Ett led i det är även att vi går mot elbilar och att dessa kan laddas på uppfarten och nyttja befintlig hushållsel. Om ej fordonsfria miljöer ska beaktas fullt i detaljplanen ser vi gärna att föreslagen parkeringsyta minskas då parkeringsområdet ligger nära föreslagna husplaceringar.
3. Planbeskrivningen föreslår fordonsfri miljö för barn. Som tidigare nämnts är vår ambition och efterfrågan att varje bostad ska kunna ha tillgång till egna boendeparkeringar/laddplatser/ garage i direkt närhet och i anslutning till bostaden. Planeringen av vägar och rörelsestråk för barnen bör därför beaktas och anpassas så att deras lek ska kunna vara trygg och tillgänglig även om det tillskapas separata boendeparkeringar.

Kommentar

1. Planbeskrivningen ändras enligt synpunkt om att AB Boxholmsteknik är VA-huvudman för allmän platsmark.
2. Planförslaget ändras i enlighet med synpunkten om att ge tillgång till parkering intill bostaden. I plankartan ersätts användningen *parkering* på kvartersmark med användningen *bostäder*, där parkering i stället bedöms kunna inrymmas inom detaljplanelagt område för bostäder. Förändringen innebär att ytan för bostadsändamål blir större jämfört med samrådsförslaget. Granskningshandlingen tillåter därmed en större flexibilitet vad gäller dels parkeringsanordning på kvartersmark dels placering av bostadshus, vilket är i linje med AB Boxholmshus önskemål.
3. I planförslaget förordas fortsatt en fordonsfri boende- och vistelsemiljö, med särskild hänsyn till barns och ungas möjligheter till lek, fritid och social trygghet. Om parkering ska kunna anordnas i anslutning till bostäderna behöver särskilda insatser göras för att trygga barns och ungas vistelsemiljöer inom bostadsområdet. Planbeskriven har förtydligats med ett sådant resonemang.



Inkomna skrivelser utan erinran

Skanova (Telia Company) AB

Sammanfattning

Många sakägare har engagerat sig och lämnat synpunkter på detaljplaneförslaget under samrådsförfarandet, vilket är positivt för planarbetet. Detaljplaneförslaget skall nu ändras i enlighet med här ovan gjorda kommentarer, varefter samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att ställa ut planförslaget för granskning.

Boxholm 2021-10-29

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Håkan Jonsson', written over a horizontal line.

Håkan Jonsson
Samhällsbyggnadschef