

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ventlinge 7:62, Nybovägen



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Fastställd av:

Beslutsdatum:

Handläggare:

Dnr:

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN)

2023-12-14, § xx

Thomas Nilausen, planarkitekt

2019–1070

Innehåll

Introduktion	4
Vad är en samrådsredogörelse?	4
Genomförande av samråd	4
Vad är nästa steg i processen?	4
Vad gör kommunen med personuppgifter?	4
Sammanfattning av synpunkter och samhällsbyggnads ställningstaganden.....	5
Sammanfattning av synpunkter	5
Samhällsbyggnads ställningstaganden.....	5
Inkomna yttranden	7
Inkomna yttranden från statliga och regionala myndigheter och förbund.....	7
Inkomna yttranden från politiska nämnder.....	16
Inkomna yttranden från sakägare.....	17
Inkomna yttranden från övriga remissinstanser.....	21

Introduktion

Vad är en samrådsredogörelse?

I Samrådsredogörelsen sammanställer kommunen alla de synpunkter, tankar och idéer som inkommit från privatpersoner, föreningar och myndigheter under samrådet, så kallade yttranden. I dokumentet redovisar också kommunen sin syn på de inkomna yttrandena. Kommunens yttranden är markerade med kursiv stil.

Yttrandena i redogörelsen har i vissa fall förkortats, för att samrådsredogörelsen ska bli överskådlig. Yttrandena i sin helhet kan på begäran lämnas ut av kommunen.

Genomförande av samråd

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande och har varit på samråd under tiden 31 oktober 2022 till 30 november 2022 med samrådsmöte 22 november 2022. Beslut att godkänna planen för samråd togs i samhällsbyggnadsnämnden, protokoll 21 april 2022 § 61 med ett kompletterande beslut i samhällsbyggnadsnämnden, protokoll 17 november 2022 § 145.

Vad är nästa steg i processen?

Nästa steg i processen är att revidera planhandlingarna, för att därefter skicka ut handlingarna på granskning. Under granskningen ges tillfälle att lämna nya synpunkter på de reviderade planhandlingarna.

Vad gör kommunen med personuppgifter?

För att kunna tillgängliggöra samrådsredogörelsen har kommunen tagit bort alla personuppgifter från de inkomna yttrandena.

På kommunens hemsida finns mer information hur vi behandlar dina personuppgifter:
www.morbylanga.se/personuppgifter

Sammanfattning av synpunkter och samhällsbyggnads ställningstaganden

Sammanfattning av synpunkter

- Utfarter mot gata i söder bör tillåtas. Fastigheter strax söder om planområdet har utfarter mot gatan i dag.
- Utfartsförbud längs plangräns i öster måste gränsa till allmän platsmark, vilket inte säkerställts i samrådsförslaget.
- Dagvattenhantering behöver redovisas tydligare.
- Säkerhetsavstånd till väg 136.
- Gator i söder bör endast trafikeras av gång- och cykeltrafik.
- Flera uttrycker att det är positivt med en ny detaljplan för området.

Samhällsbyggnads ställningstaganden

Förvaltningen föreslår att planprocessen fortsätter med att utreda och revidera planhandlingarna enligt följande:

- En trafik- och bullerutredning har tagits fram. Resultat från denna ska arbetas in i planbeskrivningen. Bland annat redovisas att uteplatser ut mot väg 136 överstiger gällande riktvärden, en reglering för att undvika uteplatser mot väg 136 måste läggas till i planen.
- En dagvattenutredning tas fram för att hantera dagvattenfrågor, höjdsättning inom planområdet samt säkerställa att miljö kvalitetsnormer (MKN) uppnås.
- Låta utföra en kulturmiljöutredning för att säkerställa så att fornlämningar inte finns inom planområdet.
- Fastighetsgränserna mäts in för att fastställas. Inmätning av gräns mot fastigheten Ventlinge 4:2 i norr beställs av Lantmäteriet då den saknar allt för mycket information för kommunal inmätning.
- Naturmarken i söder justeras för att möjliggöra utfart från fastigheterna som gränsar till planområdet.
- Utveckla planbeskrivningen med stöd för att södra utfarten mot väg 136 ska vara kvar.
- Ansökan görs hos Trafikverket för anslutning av utfart i norr och utfart i söder mot väg 136. Ansökan görs också för stängning av befintlig anslutning i mitten av området.
- Utfartsförbud längs plangräns i öster tas bort och ersätts med bestämmelse om att utfart endast får anordnas mot lokalgata.
- Justera plankartan för att säkerställa så att inga fasta byggnadsverk eller parkering kan uppföras inom den säkerhetszon på fem meter som ligger utmed väg 136.
- Förtydliga planens genomförande avseende avtal.

- Studera hur planområdet kan utvecklas åt nordväst för att omfatta fortsättningen på gatan i norr och möjliggöra för en legalisering av den garagebyggnad som nyttjas av fastigheten Ventlinge 5:15.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden från statliga och regionala myndigheter och förbund

Inkom 2022-11-30

Länsstyrelsen

Riksintresse

Kommunen behöver beakta och analysera hur planen exempelvis kan komma att påverka fågellivet genom ökad störning och hur värden i Natura 2000-området kan påverkas av eventuellt förändrad hydrologi och skuggning m.m. Avsaknaden av detta i planhandlingarna innebär att planen kan komma att föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen bedöms inte påverka närliggande Natura 2000-område, vilket sträcker ut sig på andra sidan väg 136. Den nya bebyggelsens höjd regleras genom planbestämmelser och avståndet mellan bebyggelsen och Natura 2000-området styrs dels genom avgränsande väg, dels genom föreslagen prickmark i plankartan. Det innebär att ett skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och naturvärden i Natura 2000-området uppnås.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att kommunen, med beaktande av vägens placering, hastighet och uppskattad trafikmängd, bedömt att gällande riktlinjer för buller kan uppnås. Av planhandlingarna framgår dock inte någon beräknad bullerexponering vid planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver göra åtminstone en översiktlig bullerkartläggning enligt boverkets ”Hur mycket bullrar vägen” eller liknade baserat på trafikbelastningen vid Ottenbyvägen under sommaren för att säkerställa att bullerexponeringen inte överskrider tillämplbart riktvärde.

Kommunens kommentar:

Kommunen har låtit utföra en trafik- och bullerutredning som visar att bullernivåerna för uteplatser som placeras åt öster, ut mot väg 136, inte klarar riktvärdena för buller. Uteplatser väster om tänkta byggnader ger dock acceptabla bullernivåer. Placering av uteplatser regleras inför granskning. I övrigt ligger bullernivåerna inom gällande riktvärden.

Markförutsättningar

Av dagvattenutredningen framgår att planområdet innehåller lågpunkter där vatten riskerar ansamlas. I samma område avser kommunen enligt planförslaget möjliggöra för bostäder och förskola. Kommunen behöver därför resonera kring markens lämplighet för ändamålen, särskilt beaktat de oklarheter som råder i fråga om dagvattenhantering (se vidare under rubrikerna *MKN* och *Vatten*), för att uppfylla kraven enligt 2 kap. PBL.

Kommunens kommentar:

Lågpunkterna som åsyftas är till största delen placerade på naturmark. Generellt sett lutar marken inom planområdet åt väster och söder vilket innebär att risken för ansamling av vatten är låg. Kommunen tar dock fram en dagvattenutredning för att bättre kunna hantera dagvattenfrågor och höjdsättning inom planområdet.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Beaktat de oklarheter som föreligger avseende kommunens hantering av dagvatten, se vidare under rubriken *Vatten*, behöver kommunen förtydliga ansvarstagandet för dagvattenhantering, genomförande av dagvattenåtgärder samt texten avseende dagvattnets påverkan på Östersjön för att uppfylla kraven om tydlighet enligt såväl plan- och bygglagen som miljöbalken.

Kommunens kommentar:

Kommunen tar fram en ny dagvattenutredning innan granskning för att bättre kunna hantera frågor om dagvattenhantering och MKN.

Formalia

Länsstyrelsen uppmärksammade 2022-11-14 kommunen på otydligheter i fråga om diskrepans mellan plankarta och planbeskrivning, se även under rubriken *Planbestämmelser*. Detta medför att planen innehåller otydligheter i strid med 4 kap. 32–33 § PBL.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Kommunens kommentar:

Se svar under rubriken "Planbestämmelser".

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av exploateringsavtalets innehåll.

Planbestämmelser

Plankartans legend innehåller felaktigheter där användningarna B2-3 saknar definition. Detta medför att planen innehåller otydligheter i strid med 4 kap. 32–33 § PBL.

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdet saknar förutsättningar för infiltration. Samtidigt har kommunen infört planbestämmelser (b1, b2) som anger att marken ska lämnas lämplig för infiltration. Resonemanget för dessa planbestämmelser behöver således utvecklas och motiveras.

I plankartan finns en bestämmelse om utfartsförbud i planområdesgräns. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta bör justeras.

*Kommunens kommentar:**Noteras. Plankartan ändras för att redovisa definition för B2-3.**Noteras. Bestämmelsen om infiltration utgår och ändras till bestämmelse om andel hårdgjord yta.**Utfartsförbud i planområdesgräns tas bort och ersätts av bestämmelse "utfart får endast anordnas mot lokalgata". Fastigheter som ligger i nära anslutning till in- och utfarter mot väg 136 kommer att få utfartsförbud i fastighetsgräns mot lokalgata för att minimera risker för trafikfarliga situationer.***Naturmiljö**

Inom planområdet finns registrerade fynd av den fridlysta arten gullviva. Kommunen behöver därför beskriva hur arten kommer att påverkas av planen intentioner. Om det finns risk för skada på arten behöver kommunen också bedöma hur detaljplanen kommer att påverka artens gynnsamma bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt.

Kommunen bör även beakta huruvida förutsättningar finns för skötsel med syfte att gynna de rödlistade arterna inom planområdet

*Kommunens kommentar:**Den fridlysta växten gullviva observerades strax utanför planområdets avgränsning i nordväst, längs en mindre gata, och bedöms inte påverkas. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur gullvivan inom planområdet påverkas.**De ovan nämnda fridlysta arterna är hävdgynnade och missgynnas av att marken växer igen. En del av marken där de ovan nämnda arterna växer kommer tas i anspråk för bebyggelse, medan andra delar sparas som naturmark. Axveronika och backtimjan kommer att kunna finnas kvar på föreslagen naturmark och gynnas av att områdena hålls öppna och används av strövande genom områdena. Mörbylånga kommun kommer att ha rådighet över naturmarken och dess skötsel.***Vatten**

Den framtagna dagvattenutredningen omfattar ett större område inom Grönhögen varför detaljer för det specifika planområdet är svåra att uttyda. I planbeskrivningen definieras planområdets förutsättningar och kommunen anger att anslutning av dagvatten är nödvändig. Länsstyrelsen utgår därför från att planområdet omfattas av kommunalt huvudmannaskap med ansvar för dagvatten.

*Kommunens kommentar:**En ny dagvattenutredning som fokuserar endast på gällande planområde tas fram. Planområdet omfattas av kommunalt huvudmannaskap med ansvar för dagvatten.*

Utifrån kommunens ställningstagande om behovet av anslutning till dagvattennätet krävs ett dagvattennät genom detaljplaneområdet (från Ottenbyvägen-vägdiken-genom naturmark och ut i väster mot havet). Utifrån kommunens ställningstagande om att infiltration inte är möjlig behöver dagvattnet ledas av ytligt. Det innebär att hela planområdet måste höjdsättas på rätt sätt för att inte vatten ska ansamlas i lågvattenpunkter. Enligt dagvattenutredningens kartor framgår att det finns lågvattenpunkter i planområdets södra del där bostäder samt förskola planeras. Korrekt höjdsättning och lutning mot en fördröjningsyta är därför avgörande för såväl planområdets lämplighet samt en god dagvattenhantering inom föreslaget planområde.

Kommunens kommentar:

Lågpunkterna som åsyftas är till största delen placerade på naturmark. Generellt sett lutar marken inom planområdet åt väster och söder vilket innebär att risken för ansamling av vatten är låg. Kommunen tar dock fram en dagvattenutredning innan granskning för att bättre kunna hantera dagvattenfrågor och höjdsättning inom planområdet

Länsstyrelsen noterar även att kommunen för framtiden föreslår att en skyddsvall ska byggas utefter Grönhögens strandlinje. Detta måste beaktas vid dagvattenhanteringen inom samtliga planområden i närområdet så att inte vattnet i framtiden kapslas in och inte kan rinna ut på rätt sätt.

Kommunens kommentar:

Huruvida en skyddsvall ska byggas är ännu under utredning, likaså skyddsvallens eventuella dragning. Frågan kommer dock tas hänsyn till i den tillkommande dagvattenutredningen.

Trafikfrågor

Enligt PBL är det en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och vatten. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål. I detta ligger bland annat att bedöma risken för olyckor och planera så att markanvändningen blir lämplig utifrån detta. Beaktat planområdets närhet till väg 136 behöver kommunen hantera transportrelaterade risker och farligt gods.

Längs väg 136 gäller byggnadsfritt avstånd om 30 meter i enlighet med väglagen (1971:948). För att kunna bedöma om undantag från bestämmelsen är lämplig behöver kommunen redovisa risker med påverkan på trafiksäkerheten och eventuella åtgärder som säkerställer att trafiksäkerheten längs planområdet upprätthålls.

Länsstyrelsen hänvisar i övrigt till Trafikverket.

Kommunens kommentar:

Trafikverket gör gällande att det för aktuell detaljplan går att göra undantag och minska det byggnadsfria avståndet till 15 meter. Detta då trafikmängden är låg samt mängden farligt gods ringa. Planbeskrivningen kompletteras med mer utförlig beskrivning om trafiksäkerheten inom planområdet och varför det byggnadsfria avståndet om 30 meter kan undantas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån de förutsättningar som föreligger delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i 6 kap. 11 § MB. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på naturvärden och det närliggande Natura 2000-området. Detta måste studeras och konsekvenserna måste beskrivas i samband med planarbetet.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen bedöms inte påverka närliggande Natura 2000-område, vilket sträcker ut sig på andra sidan väg 136. Den nya bebyggelsens höjd regleras genom planbestämmelser och avståndet mellan bebyggelsen och Natura 2000-området styrs dels genom avgränsande väg, dels genom föreslagen prickmark i plankartan. Det innebär att ett skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och naturvärden i Natura 2000-området uppnås.

Inkom 2022-11-21**Lantmäteriet**

I plankartan finns en bestämmelse om utfartsförbud i planområdesgräns. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommunens kommentar:

Utfartsförbud i planområdesgräns tas bort och ersätts av bestämmelse "utfart får endast anordnas mot lokalgata". Fastigheter som ligger i nära anslutning till in- och utfarter mot väg 136 kommer att få utfartsförbud i fastighetsgräns mot lokalgata för att minimera risker för trafikfarliga situationer.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av exploateringsavtalets innehåll.

GENOMFÖRANDETID

I planbeskrivningen anges att genomförandetiden är 10 år medan den enligt planbestämmelserna är 60 månader (5 år).

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras så att 10 år (120 månader) är gällande.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

I plankartan används "B1", "B2" och "B3" men i planbestämmelserna anges bara "B1".

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras för att även ange B2 och B3

BERÖRDA FASTIGHETER

Utifrån den fastighetsgräns mellan Ventlinge 7:62 och Ventlinge 4:2 som redovisas i grundkartan tolkar Lantmäteriet det som att även del av Ventlinge 4:2 planläggs vilket inte synes framgå av planhandlingarna i övrigt. Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Kommunens kommentar:

Ventlinge 4:2 planläggs för att möjliggöra tillfart till planområdet. Syftet är också att höja standarden på befintlig väg. Planen kompletteras med beskrivning av åtgärden och konsekvenserna av den.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I planbestämmelserna anges ”sekundär egenskapsgräns” som en gränslinje. Det anges dock inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med förtydligande kring att planbestämmelsen begränsas av den sekundära egenskapsgränsen.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN

Planförslaget berör befintliga fastighetsgränser, är gränsernas lägen utredda? Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

Kommunens kommentar:

Befintliga fastighetsgränser som berörs utreds innan granskning.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIG PLAN PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på s. 19 en redovisning av vilken befintlig plan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta 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.”

Kommunens kommentar:

Text som förtydligar vad som händer med den befintliga planen läggs till i planbeskrivningen.

TOMTSTORLEK

I planbestämmelserna, avseende användning av kvartersmark B1, anges ordet ”tomtstorlek”. Begreppet tomt (definition 1 kap. 4 § PBL) har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende.

Kommunens kommentar:

Bestämmelsen ändras till ”minsta fastighetsstorlek”.

Inkom 2022-11-30**Trafikverket**

Byggnadsfritt avstånd från vägområdesgränsen är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. I vissa fall kan Trafikverket medge visst avsteg från det byggnadsfria avståndet. I aktuell detaljplan gör Trafikverket bedömningen att ny bebyggelse kan tillåtas 15 meter från vägområdet. Plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande minst 15 meter från vägområdet.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med prickmark motsvarande minst 15 meter från vägområdet.

Inga fasta föremål får placeras inom vägens säkerhetszon vilken är 5 meter från vägkant. Inom planbestämmelsen prickmark tillåts såväl parkering som plank, staket och mur. Trafikverket accepterar ingen parkering eller oeftergivliga föremål inom säkerhetszonen. Detta ska säkerställas i plankartan.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att ingen parkering eller oeftergivliga föremål får uppföras eller anläggas inom säkerhetszonen.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen genomföra en trafikutredning där beräknad trafikalstring och flödesfördelning redovisas. Utredningen ska även visa på huruvida planområdet behöver de tre anslutningar som redovisas på plankartan. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Kommunens kommentar:

Kommunen har låtit ta fram en trafikutredning som visar att en exploatering enligt planförslaget inte bedöms medföra något behov av kapacitetshöjande åtgärder i gatunätet eller korsningspunkter.

Anslutningarna till väg 136 kommer utformas enligt de krav som Trafikverket lämnat under rubriken sikt/vegetation vilka också rekommenderas i den framtagna trafikutredningen.

Trafikutredningen bedömer att det är tillräckligt med endast en anslutning till väg 136. Kommunen bedömer dock att ett borttagande av den södra anslutningen skulle skapa fler trafikrörelser inom området och göra det mer osäkert, försvåra för avlämning och upphämtning av barn om en förskola eventuellt anläggs inom den södra delen av området samt att det skulle krävas att en vändplats anlades i slutet av den södra vägen vilket skulle vara utrymmeskrävande och försvåra tex sophämtning. Inför granskning ska även de fastigheter som ligger strax söder om planområdet få sina utfarter mot den södra gatan. Utfarter som används idag men som inte säkerställts i samrådsförslaget. Detta medför också att kommunen ser att den södra infarten fortsatt får vara kvar. Det rekommenderade avståndet på 50 meter till andra befintliga korsningar klaras också vid båda utfartspunkterna.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 136. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Kommunens kommentar:

Kommunen tar fram en ny dagvattenutredning innan granskning där frågan om utsläpp av dagvatten till vägdike tas med så att det kan undvikas.

Enligt planhandlingarna ska befintliga anslutningar till väg 136 ändras. Detta är tillståndspliktigt och kräver anslutningstillstånd enligt väglagen 39. Även stängningen av anslutningen som idag finns i mitten av planområdet är tillståndspliktig.

Kommunens kommentar:

Tillstånd söks av kommunen för anslutning och stängning av gator som ansluter till väg 136.

Plankartan visar på tre anslutningar till planområdet. Den norra anslutningen bedöms inte vara trafiksäker och ska ändras för att uppfylla krav i VGU. Likaså anses den södra anslutningen inte heller trafiksäkert placerad och bör även den ändras. I den trafikutredning kommun tar fram ska också utredas huruvida denna södra anslutning kan stängas. Trafikverket anser att det rimligtvis räcker med två anslutningar till området.

Kommunens kommentar:

Anslutningarna till väg 136 kommer utformas enligt de krav som Trafikverket lämnat under rubriken sikt/vegetation vilka också rekommenderas i den framtagna trafikutredningen.

Trafikutredningen bedömer att det är tillräckligt med endast en anslutning till väg 136. Kommunen bedömer dock att ett borttagande av den södra anslutningen skulle skapa fler trafikrörelser inom området och göra det mer osäkert, försvåra för avlämning och upphämtning av barn om en förskola eventuellt anläggs inom den södra delen av området samt att det skulle krävas att en vändplats anlades i slutet av den södra vägen vilket skulle vara utrymmeskrävande och försvåra tex sophämtning. Inför

granskning ska även de fastigheter som ligger strax söder om planområdet få sina utfarter mot den södra gatan. Utfarter som används idag men som inte säkerställts i samrådsförslaget. Detta medför också att kommunen ser att den södra infarten fortsatt får vara kvar. Det rekommenderade avståndet på 50 meter till andra befintliga korsningar klaras också vid båda utfartspunkterna.

I det fall kommunen väljer att behålla den södra anslutningen krävs stora åtgärder för att öka trafiksäkerheten.

Kommunens kommentar:

Den trafikutredning som kommunen låtit ta fram beskriver att anslutning mot väg 136 kan utformas som enklare trevägskäl, korsningstyp A, och god trafiksäkerhet kan uppnås genom att säkerställa god sikt och låg hastighet inom området. Anslutningarna till väg 136 kommer också utformas enligt de krav som Trafikverket lämnat under rubriken sikt/vegetation vilka också rekommenderas i den framtagna trafikutredningen.

Trafikverket tolkar remsan med naturmark i söder som att befintliga fastigheter söder om planområdet inte kommer kunna använda den södra anslutningen i framtiden.

Kommunens kommentar:

Remsan med naturmark justeras inför granskning och ersätts helt eller delvis med mark för gata eller kvartermark för att säkerställa att befintliga fastigheter kan använda utfarter mot gatan i planområdets södra del samt södra utfarten mot väg 136.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överskrids. Nödvändiga åtgärder bekostas av kommunen/exploatören.

Kommunens kommentar:

Den trafik- och bullerutredning som kommunen låtit ta fram visar att bullernivåerna för uteplatser som placeras åt öster, ut mot väg 136, inte klarar riktvärdena för buller. Uteplatser väster om tänkta byggnader ger dock acceptabla bullernivåer. Placering av uteplatser regleras inför granskning. I övrigt ligger bullernivåerna inom gällande riktvärden.

Sikt/Vegetation

Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 136 ska det, från en punkt 5 meter in från vägkant, säkerställas en fri sikt på 140 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd på 0,6 meter, Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan.

Kommunens kommentar:

Anslutningarna till väg 136 kommer utformas enligt de krav som Trafikverket redovisar ovan vilka också rekommenderas i den framtagna trafikutredningen. Krav på fri sikt enligt VGU säkerställs i plankartan.

Inkomna yttranden från politiska nämnder

Kommunstyrelsen Inkom 2022-11-30

Området som möjliggör förskola bör även tillåta nybyggnad av flerbostadshus för att möta efterfrågan på bostäder i Grönhögen.

Kommunens kommentar:

Flerbostadshus i flera våningar bedöms inte passa platsen då det mestadels är låg bebyggelse i angränsande område vilket är en skala som planen önskar förhålla sig till. Området som möjliggör förskola bedöms också kunna rymma enfamiljshus då detta bättre följer bebyggelsestruktur omkring och inom planområdet.

Naturmarken i söder bör ändras till kvartersmark. Detta då remsan blir mycket svårskött och det vore bättre om befintliga tomter kan utökas och gränsa direkt mot vägområdet.

Kommunens kommentar:

Remsan med naturmark justeras inför granskning och ersätts helt eller delvis med mark för gata eller kvartersmark för att säkerställa att befintliga fastigheter kan använda utfarter mot gatan i planområdets södra del samt södra utfarten mot väg 136.

Kommunstyrelsen ser över lag positivt på detaljplanen och nytillskottet av bostäder i Grönhögen.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Utbildningsnämnden Inkom 2022-12-01

Utbildningsnämnden har inga synpunkter gällande detaljplanen och avstår från att yttra sig.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Socialnämnden Inkom

Förvaltningen ser gärna att hänsyn tas till många målgruppers olika behov och att det är fler typer av boenden som byggs när möjligheten finns.

Kommunens kommentar:

Planen möjliggöra byggnation av villa, parhus, radhus samt förskola vilket bedöms ge möjlighet för flera målgrupper att bosätta sig i området.

Inkomna yttranden från sakägare

Ventlinge 2:14 Inkom 2022-11-27

Med anledning av förslag till ny detaljplan för del av Ventlinge 7:62, Nybovägen vill jag inkomma med nedan synpunkter och förslag. Den detaljplan som avses är området mellan Syrénvägen och i söder Nybovägen. Den fastighet jag äger har beteckningen 2:14.

Jag har ägt fastigheten i 28 år och har tillbringat all ledig tid i fastigheten och framförallt haft förmånen att få njuta av den fantastiska natur som finns i anslutning till fastigheten. Dessa värden har kommunen även belyst i en särskild rapport och jag kan bara instämma i att detta är en unik lokal på södra Öland. Den levande syrenmiljön som finns där lämnar ingen oberörd. Det jag därför finner så anmärkningsvärt är att kommunen gör sitt val att exploatera detta område då det finns andra områden i samhället som är av ringa naturvärde, områden nära vatten och som är gamla industritomter. Här kunde jag förstå om en kommun hade valt att försöka etablera en havsnära miljö av attraktiva tomter.

Kommunens underlag avseende trafiktillströmning på Ottenbyvägen är inte som beskrivs ”låg”, speciellt inte under sommaren. Då är trafiken så intensiv att jag har svårt att tro att någon kan tycka det är attraktivt att bo så nära den vägen. Här finns självfallet en stor risk för olyckor vilket jag inte tycker har belyst tillräckligt mycket. En olycka och ett barn skulle ändra den bilden. Jag kan förstå att det finns fastigheter på Öland som ligger där de ligger pga. historiska skäl. Men att bygga sådana fastigheter idag med den kunskap vi har förefaller märkligt. En närmare analys av trafikläget i anslutning till tomterna saknas. Om det ändå är så att kommunen går vidare med sina planer på ovan angiven lokal vill jag avisera att jag kommer att överklaga detta förslag så långt det går om det inte görs några justeringar. Mitt primära förslag till omarbetsning är att villatomten som ligger direkt norr om vår fastighet 2:14 helt enkelt disponeras som naturområde. Detta skulle till stor del ge möjligheter till bevarande av den tidigare karaktären av området. En sådan lösning skulle visa att kommunen tar hänsyn till naturvärden men också i praktiken till de som nu bor i området.

Det jag även absolut vill framhålla är att jag sedan många år haft tillgång den gräsyta som ligger utanför (norr och öster) om min tomt och som gränsar till den planerade vägen i gränsområdet mot det nya tomtområdet. Här finns även ett Oxelträd som jag vårdat och som bör bevaras. Bakgrunden är också att jag under alla mina år haft tillgång till denna yta för parkering av min bil. Den förre ägaren till fastigheten 2.4 gav sitt samtycke till detta. Den ägaren hade maskiner och fordon på ytan och även en stor bränslecistern. Detta har inte redovisats i kommunens underlag. Där finns även en asfalt-platta på ytan som jag har använt för min parkering. Jag har således skött detta område under alla år och har inte någon annan parkeringsplats. Området måste bevaras intakt. Om kommunens planer fortskrider önskar jag ett s.k. servitut på detta område. En sådan lösning vore som jag ser det även attraktiv för kommunen, som annars måste sköta och ev. sanera detta område på ett sätt som man inte gjort tidigare.

Kommunens kommentar:

Området är utpekad i kommunens översiktsplan och möjligheten att bygga bostäder, i stort sett i samma läge som nu föreslås, finns redan då området sedan 1968 omfattas av en detaljplan som bland annat

anger bostadsändamål. Den detaljplan som nu är under framtagande avser att hitta en balans mellan yta för bostadsändamål och naturmark genom att behålla grönstråk inom området. Grönhögens hamnområde är också utpekad i kommunens översiktsplan för detaljplanläggning där bland annat bostäder är föreslaget.

Kommunen har inför nästa steg i processen, granskning, låtit ta fram en Trafik- och bullerutredning. Trafik- och bullerutredningen visar att bullernivåerna för uteplatser som placeras åt öster, ut mot väg 136, inte klarar riktvärdena för buller. Uteplatser väster om tänkta byggnader ger dock acceptabla bullernivåer. Placering av uteplatser regleras inför granskning. I övrigt ligger bullernivåerna inom gällande riktvärden.

Den yta som beskrivs i yttrandet och som används för parkering utgörs av allmän platsmark vilket är ett område som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. Inför granskningsskedet utreds om det finns möjlighet för servitut för området som omnämns.

Ventlinge 7:30 Inkom 2022-12-02

Bra med ny detaljplan och möjlighet till framtida exploatering. Anser även det vara utmärkt med möjlighet till förskola för att kunna attrahera barnfamiljer.

*Kommunens kommentar:
Noteras.*

Bredband bör vara ett krav för framtida exploatörer.

*Kommunens kommentar:
Är tecknandet av exploateringsavtal (avtal om planens genomförande) aktuellt mellan exploatör och kommun finns bredbandsutbyggnad alltid med som en punkt. Tecknas inget exploateringsavtal och kommunen bygger ut infrastrukturen kommer området förberedas för bredband.*

Solpaneler bör vara ett krav för framtida exploatörer.

*Kommunens kommentar:
Kommunen är positiv till utbyggnad av solpaneler men kommer inte att reglera det i planen.*

Den föreslagna vägen mellan planområdet och Nybovägen måste beskrivas tydligare samt vilka konsekvenser den får för Nybo-området. T.ex. borde eventuell påverkan på kulturmiljön utredas och tydligare beskrivas. Likaså borde ökad trafikmängd längs Nybovägen analyseras och beskrivas.

*Kommunens kommentar:
De siktlinjer, kända fornlämningar och äldre byggnader som finns i närområdet och som bedöms som värdefulla i kulturmiljöutredningen ligger utanför om planområdet. I övrigt förhåller sig detaljplanen till "Nybo-områdets" gatustruktur samt till befintliga bus i skala och volym.
Den trafik- och bullerutredning som kommunen låtit ta fram bedömer att gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik då trafikmängderna blir måttliga. Utredningen bedömer också att en exploatering enligt planförslaget inte medför något behov av kapacitetsbärande åtgärder i gatunätet eller i korsningspunkter.*

Eftersom planen har påverkan även på Nybo-området bör även samrådet utökas för att inkludera samtliga fastighetsägare på Nybovägen.

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer att det är de fastigheter som angränsar planområdet som är att bedöma som sakägare. Planens påverkan på "Nybo-området" bedöms inte vara sådan att sakägarkretsen bör utökas.

Vägen från planområdet till Nybovägen bör ersättas med en gång- och cykelväg. Räddningstjänsten borde ha tillräcklig åtkomst från de två anslutningarna till väg 136. En GC-väg har också mindre påverkan på kulturmiljön i Nybo-området. Om inget annat bör kommunen beskriva den föreslagna vägens påverkan på kulturmiljön samt beskriva de samhällsekonomiska vinsterna i att ha ytterligare en koppling för biltrafik till planområdet.

Då en GC-väg även är billigare borde kommunen spara pengar som istället kan läggas på konstnärlig utsmyckning av vägen.

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer att vägen bör förbli tillgänglig för biltrafik. Detta för att trafik från planområdet ned till centrala Grönhögen inte ska ledas via väg 136, vilket bedöms vara en mindre trafiksäker lösning. Den trafik- och bullerutredning som kommunen låtit ta fram bedömer att gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik då trafikmängderna blir måttliga.

De siktelinjer, kända fornlämningar och äldre byggnader som finns i närområdet och som bedöms som värdefulla i kulturmiljöutredningen ligger utanför om planområdet. I övrigt förhåller sig detaljplanen till "Nybo-områdets" gatustruktur samt till befintliga hus i skala och volym.

Ventlinge 2:10

Inkom 2022-11-28

Den planerade gatan från Nybovägen som kommer att gå utmed vår tomtgräns bör ändras till en cykel- och gångväg istället för gata med biltrafik. Detta är mer lämpligt så att ev. förskolebarn och andra boende i det nya området kan ta sig till och från planområdet till fotbollsplan och lekplats på ett säkrare sätt.

Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer att vägen bör förbli tillgänglig för biltrafik. Detta för att trafik från planområdet ned till centrala Grönhögen inte ska ledas via väg 136, vilket bedöms vara en mindre trafiksäker lösning. Den trafik- och bullerutredning som kommunen låtit ta fram bedömer att gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik då trafikmängderna blir måttliga.

Ventlinge 7:51

Inkom 2022-11-28

Tillåten nockhöjd bör ändras till maximalt 6,8 meter samt takvinkeln till maximalt 38 grader. Detta för att lättare möjliggöra byggandet av kataloghus.

Kommunens kommentar:

Eventuell ändring av högsta tillåtna nockhöjd studeras inför granskningskedet.

Detaljplanen borde möjliggöra byggandet av servicelägenheter och äldreboende för att tillgodose den äldre befolkningens boendesituation.

Kommunens kommentar:

Möjlighet till servicelägenheter och äldreboende finns inom gällande planbestämmelser.

Inkom 2022-11-25

Planen är väl genomtänkt och bra att det planeras i Grönhögen.

Flexibiliteten med möjlighet till parhus, villor, radhus mm som planen ger är välkommen.

Planen bygger vidare på lugnet och ”bykänslan” som finns i Grönhögen idag.

Omhändertagandet av dagvatten är önskvärt.

Kommunens kommentar:

Noteras.

En dagvattenutredning har tidigare tagits fram för hela Grönbögenområdet där aktuellt planområde ingick. Inför granskning tas dock en mer detaljerad dagvattenutredning fram som enbart fokuserar på planområdet norr om Nybovägen.

Ventlinge 4:8

Inkom 2022-11-22

Ser mycket lovande ut. Bra med olika möjligheter.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Ventlinge 7:77

Inkom 2022-11-22

Ett bra förslag.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Ventlinge 2:13

Inkom 2022-11-22

Det är viktigt att jag kan nå min fastighet via tillfartsvägen norr om vår fastighet. Detta då vi inte har garage eller angöring mot Nybovägen.

Kommunens kommentar:

Remsan med naturmark justeras inför granskning och ersätts helt eller delvis med mark för gata eller kvartersmark för att säkerställa att befintliga fastigheter kan använda utfarter mot gatan i planområdets södra del samt södra utfarten mot väg 136.

Inkomna yttranden från övriga remissinstanser

E.ON**Inkom 2022-11-25**

Inom området har E.ON idag inga anläggningar, men i närområdet finns anläggningar som i framtiden är planerade att bytas ut, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ON:s anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Kommunen förtydligar planhandlingarna med ovan text om påverkan på eventuell ledning samt kostnadsansvar vid eventuell ledningsflytt eller påverkan på anläggningar.

Skanova**Inkom 2022-10-31**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar och rättigheter berörs inte och 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.

Kommunens kommentar: Noteras

Kalmar länsmuseum**Inkom 2022-11-25**

Det finns inga kända fornlämningar i området. Enligt den kulturmiljöutredning som gjorts finns det dock flertalet fornlämningar i nära anslutning till planområdet. Med tanke på den omgivande fornlämningsbilden bör således en exploatering föregås av en arkeologisk utredning i syfte att bedöma om det finns fornlämningar även inom planområdet.

Kommunens kommentar:

Kulturmiljöutredning beställs innan granskning för att utreda om eventuella fornlämningar finns inom planområdet.

Likaså är det viktigt att behålla en ”luftighet” i området samt att markingrepp ska ske med stor hänsyn mot befintlig vegetation.

Kommunens kommentar:

Kommunen har i planförslaget skapat genomgående ytor för naturmark för att på så sätt värna naturvärden samt balansera dagens öppenhet mot en ny exploatering.

Den lilla skalan är utmärkande längs Ottenbyvägen samt i övriga Grönhögen och bör bevaras. Detaljplanens bestämmelser stämmer väl överens med den befintliga skalan.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Utformningen styrs endast genom takvinkel och anvisning om sadeltak. Det öländska landskapet är känsligt för hur nya tillägg utformas. Exempelvis bör alltför kontrastrika kulörer (t.ex. vita fasader och svarta tak) undvikas, och tillkommande material och kulörer bör ”ta intryck” av den öländska kulturmiljön.

Kommunens kommentar:

Kommunen studerar inför granskning hur plankartan kan kompletteras med bestämmelser om utformning för att ta hänsyn till den öländska kulturmiljön.

Räddningstjänsten

Inkom 2022-10-31

Kommunen ansvarar för att möjlighet till att nyttja brandvatten skapas. Räddningstjänsterna i Kalmar län har utifrån gällande VA-norm tagit fram ett dokument som kan utgöra vägledning för utformning av brandpostsystem i samband med anläggande av nya bebyggelseområden/revidering av befintliga brandpostsystem

Kommunens kommentar:

Planområdet ligger i (Område LAV 100). Det innebär att kommunen ska säkerställa vattenförsörjning och avlopp i samband med exploatering.