

## **Detaljplan för Del av Moheda 4:206 (Mäster Skölds väg)**

### **i Alvesta tätort**

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **SAMMANFATTNING**

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2018-11-26 – 2018-12-17. Under samrådstiden har 4 yttranden utan synpunkter och 8 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört fördröjning/rening av dagvattnen, påverkan på jordbruksmarken samt vattenskyddsområdet. Vidare har synpunkter rörande gång- och cykelförbindelse, trafikfrågor samt schakt/grundvattensänkning inkommit.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre förändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

#### **Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:**

- **Planförslag för Del av Moheda 4:206 (Mäster Skölds väg) skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.**

### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i ett attraktivt och centrumnära läge i Moheda samhälle.

### **REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET**

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2018-11-26 – 2018-12-17. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på Biblioteket i Moheda och på kommunens webbplats [www.alvesta.se/planer](http://www.alvesta.se/planer).

Samrådet annonserades i lokaltidningarna och samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar.

## **INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET**

### **Yttranden utan erinran:**

Polismyndigheten

E.ON Energidistribution AB

TeliaSonera Skanova Access AB

Fastighetsägare Moheda 4:20, Ulla Fransson

### **Yttranden med erinran:**

Länsstyrelsen Kronoberg

Trafikverket

Nämnden för myndighetsutövning

Lantbrukarnas regionförbund (LRF Sydost)

Värendes räddningstjänst

Lantmäterimyndigheten

Fastighetsägare 1 & 2

Fastighetsägare 3

*De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.*

### **Länsstyrelsen Kronoberg**

Sammanfattningsvis skriver Länsstyrelsen i sitt yttrande att de är positiva till att kommunen genom detaljplanen möjliggör för fler bostäder inom Moheda tätort. Detaljplanen bidrar till hållbar utveckling och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö genom närheten till service, skolor, kommunikationer, liksom till natur och rekreation. Inga överprövningsfrågor berörs.

Vidare skriver Länsstyrelsen att i den fördjupade översiktsplanen för Moheda (antagen 2014) är det aktuella planområdet inte specifikt utpekade. Däremot finns område utpekade för bostadsutveckling strax väster om det aktuella planområdet. Bostäder i centrum har enligt översiktsplanen högsta prioritet. I den fördjupade översiktsplanen för Moheda finns även ett huvudcykelstråk utpekade utmed Växjövägen. Till större delen är det aktuella området inte sedan tidigare detaljplanlagt. I den norra delen av planområdet berörs mindre del av en gällande detaljplan vilken medger bostäder samt park/plantering.

Det är enligt Länsstyrelsen bra att detaljplanen tas fram med utökade förfarande då allmän platsmark omvandlas till kvartersmark.

Rådgivning om allmänna intressen

2019-10-24

Inom kvartersmarken B Bostäder regleras byggnadshöjden till 8 meter. Inom planområdet får källare inte finnas. Exploateringsgraden regleras till 30 % (byggnadsarea per fastighetsarea). Både radhus/kedjehus är möjligt inom planområdet förutom villor, men om villatomter skapas ryms ungefär 10 tomter. Planbestämmelserna är väl beskrivna i och tydligt kopplade till plankartan och planbeskrivningen.

Enligt historiskt kartmaterial, storskifte från år 1808, har det lägre belägna markområdet öster om planområdet använts som lertag. Länsstyrelsen framför att de har inga ytterligare uppgifter om planområdets kulturvärde.

Nuvarande naturområde tas i anspråk och exploateras för bostadsändamål. Området är väl beskrivet ur natursynpunkt. Länsstyrelsen har inga uppgifter om skyddade naturvärden.

Inom planområdet sker gång- och cykeltrafik inom bostadsgatan. Ett huvudcykelstråk finns utpekad utmed Växjövägen i den fördjupade översiktsplanen för Moheda och en regional cykelplan håller på att tas fram. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen i detaljplanen tydliggör framtida arbete med att förbättra områdets tillgänglighet för cykel genom utbyggnad av nya cykelvägar.

Mäster Skölds väg ansluter till väg 738 (Växjövägen/Slätthögsvägen) belägen norr om planområdet. Trafikverket är väghållare för Växjövägen/Slätthögsvägen.

Vidare framför Länsstyrelsen att enligt PBL 4 kap 33a § ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bostäder inom planområdet ligger ungefär 360 meter från järnvägsområdet för Södra Stambanan. Enligt Alvesta kommuns översiktliga bullerkartläggning är den främsta källan till trafikbuller Växjövägen som finns belägen strax norr om planområdet. Med hänsyn till situationen år 2030 är bedömningen att gällande riktvärden för buller inte heller kommer att överskrids år 2040. En bullerberäkning är bilagd. Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen.

Av detaljplanen framgår att planområdet delvis ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Innan planens genomförande ska beslut tas om utökande av verksamhetsområdet.

Det framgår av planbeskrivningen att dagvattnet ska ledas till ett befintligt dike, Länsstyrelsen erinrar om att fördröjning/rening av dagvattnet bör ske innan utsläpp sker till dike. Vandringshinder får inte tillskapas. Om några åtgärder utförs inom ett vattenområde, det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd, kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 §. Dagvattnet från gata och gemensamma parkeringsytor bör ha ytterligare reningståtgärder för att avskilja föroreningar och minska risken för påverkan på grundvattenkvaliteten, t.ex oljeavskiljare, innan dagvattnet leds vidare.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de anser att uppgifter om schaktning och masshantering behöver kompletteras avseende vilka mängder av massor kom-

munen bedömer behöver schaktas bort för genomförande av planen, användning, ev. föroreningar samt deponering.

#### Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att behovsbedömningen ersätts sedan 1 januari 2018 av undersökning om betydande miljöpåverkan. Dvs. för detaljplaner som har påbörjats efter detta datum. Kommunen har i en behovsbedömning/undersökning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen/ Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen ger mycket liten miljöpåverkan. En MKB/strategisk miljöbedömning/ har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Vidare framför Länsstyrelsen i sitt yttrande att inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Strax norr om planområdet finns en registrerad fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

#### Överprövningsgrundande frågor

Detaljplanen ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse i enlighet med Miljöbalken 4 kap 6 §. Eftersom dagvatten fördröjs är bedömningen att avrinningen till vattendrag inte kommer att förändras och att riksintresset därmed inte kommer att påtagligt skadas i samband med genomförande av planförslaget.

Kust- till- kustbanan som är ett riksintresse för kommunikationer i enlighet med Miljöbalken 3 kap 8 § finns belägen cirka 360 meter öster om planområdet. Riksintressena påverkas inte av planförslaget.

Av planhandlingarna framgår hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs.

Länsstyrelsen framför i yttrandet att planområdet ligger på gränsen mellan det yttre och inre vattenskyddsområdet för Moheda. Inom vattenskyddsområdet (VSO) gäller år 1988 fastställda skyddsföreskrifter. Vattenskyddsföreskrifterna inom ett VSO ska följas. I vattenskyddsföreskrifterna för inre skyddszonen står bland annat följande: "Avloppsvatten får inte utsläppas på eller i marken. Avloppsledningar med tillhörande brunnar skall utföras av täta rör med täta fogar." För yttre skyddszonen står bland annat följande: "Avloppsvatten får inte utsläppas på eller i marken. Avloppsledningar med tillhörande brunnar skall utföras av täta rör med täta fogar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan efter samråd med

vattenverkets huvudman medge tillstånd till avloppsutsläpp, om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet samt markbeskaffenhet och grundvattenytans läge kan ske utan risk för grundvattnet.”

I miljöbalkens 9 kap. 2 § anges ”Med avloppsvatten avses vatten som avleds för sådan avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss, eller vissa fastigheters räkning.” Inom inre vattenskyddszon krävs dispens från Länsstyrelsen för att släppa ut avloppsvatten. Inom yttre skyddszonen kan Miljö- och hälsoskyddsnämnden medge tillstånd för utsläpp av avloppsvatten.

Ett markavvattningsdike i anslutning till planområdet i öster bedöms, enligt kommunen, inte falla under definitionen strandskyddat vattendrag. Länsstyrelsen har inget att invända.

Enligt Länsstyrelsens sårbarhetskartering och lågpunktskartering redovisas att det inom planområdet finns god avrinning, men att ett lägre parti finns i den östra delen av planområdet intill befintligt dike. Länsstyrelsen är positiv till att en planbestämmelse b<sub>1</sub> regleras på plankartan för hela kvartersmarken om att källare inte får finnas.

#### **Kommentar**

*Dagvattenhanteringen justeras i granskningsförslaget. VA-ledningar för dag- spill och vatten från området ansluts till befintligt VA-system i Ådalsvägen*

*I möjligaste mån ska massor hanteras och fördelas inom planområdet. Masshantering är däremot en genomförandefråga som inte har diskuterats i detalj i detta skede.*

#### **Trafikverket**

Trafikverket framför i yttrandet att hur området skall anslutas till för gång och cykel bör utvecklas. I planhandlingen tolkar trafikverket det som att GC-trafiken hänvisas västerut längs lokalgatan för att nå Växjövägen. Västerut ligger bland annat idrottsplats men huvuddelen av GC-rörelserna kan antas gå österut mot centrum och skola. På lokalgatan västerut är nivåskillnaden ganska stor vilket kan göra boende mindre benägna att ta cykeln mot centrum. Trafikverket föreslår därför att en gen förbindelse ordnas mellan planområdet och Ådalsvägen vilket skulle underlätta mycket för oskyddade trafikanter. Detta bör redovisas i planhandlingen.

Vidare framförs i yttrandet att u-området närmast lokalgatan i kvarterets södra del bör redovisas som prickmark.

#### **Kommentar**

*Norr om vändplanen finns i förslaget ett natursläpp som kan användas för gående och cyklister för att nå Växjövägen och den planerade cykelvägen.*

### **Nämnden för myndighetsutövning**

Nämnden skriver i sitt yttrande att placeringen av några tomter inom det inre vattenskyddsområdet för Moheda vattenverk kommer att innebära restriktioner för framtida boende. Inom det inre vattenskyddsområdet är det inte tillåtet att anlägga bergvärme, jordvärme eller annan värmepumpsanläggning med kontakt med marken (endast luftvärmepump är tillåtet). Inom det yttre vattenskyddsområdet finns också vissa restriktioner för värmepumpar. Det är inte tillåtet att förvara brandfarlig vätska inom det inre vattenskyddsområdet, t.ex. en bensindunk i garaget. Det är enligt i föreskrifterna inte heller tillåtet att uppställa maskin driven av flytande bränsle eller innehållande olja eller andra för grundvattnet skadliga ämnen för stadigvarande bruk. För kortare, tidsbegränsad uppställning erfordras miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd. Vad en "maskin" är definieras inte i föreskrifterna, om det rör sig om större maskiner typ arbetsmaskiner eller om även bilar och mindre fordon räknas in. Klart är dock att oljor och andra bränslen ofta ses som en stor risk i vattenskyddsområden. Att gräva för att bygga hus inom inre vattenskyddsområde tar dessutom bort den översta jordskorpan som skyddar vattnet. Moheda vattenverk har problem med både vattenuttag och hotande föroreningar och därför är vattenskyddsområdet av extra hög vikt. Planen bör därför förtydligas med vilka konsekvenser det kan få för de boendes levnadsstandard utifrån att bo inom vattenskyddsområdet. Föreskrifterna för vattenskyddsområdet i Moheda är under omarbetning. Det ligger dock relativt långt fram i tiden att det ska fastställas nya och planen bör därför i första hand arbetas fram utifrån de befintliga.

Nämnden skriver även i sitt yttrande att de tycker att det vore bra att i planbestämmelserna ha med att det ska finnas en tydlig tomtavgränsning mot naturmark. Det underlättar för både allmänheten och privatpersoner.

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att restriktioner i enlighet med gällande föreskrifter finns för bostäder inom vattenskyddsområdet.*

*Med hänsyn till de nivåskillnader som finns inom området kommer kommunen att grovterrasera tomterna innan försäljning. Därmed kommer det att finnas större kontroll över eventuella åtgärder som kan påverka vattentäkten. Risker som masshantering inom planområdet för med sig kan därmed begränsas.*

*Att det bör finnas en tydlig tomtavgränsning mellan privat och allmän plats finns beskrivet i planbeskrivningen. Däremot är bedömningen att det inte är lämpligt att föra in en planbestämmelse som reglerar frågan eftersom det är svårt att genom tillsyn säkerställa att bestämmelsen följs.*

LRF:s framför att deras synpunkter beskrivs ur ett jord- och skogsbruksperspektiv där vikten av hållbarhet, livsmedelsproduktion i framtiden och landsbygdsutveckling står för grunden. LRF ställer sig positivt till bebyggelse på landsbygden och i mindre orter. Det är viktigt för att ge möjlighet till att få en tillväxt av invånarna i de mindre byarna/samhällena runt om i vår region.

I yttrandet framförs att LRF har uppmärksammat att den nya bebyggelsen är tänkt i närheten av produktiv jordbruksmark. LRF Sydost ställer sig inte emot det förslag som ligger, men vill gärna göra ett medskick angående framtida möjliga konsekvenser för brukandet av jordbruksmarken som angränsar. Rakt öster om det tänkta området finns jordbruksmark som brukas. I detta fall handlar det om en vallodling för närvarande. LRF Sydost skriver i yttrandet att de vill försäkra sig om att en nybyggnation inte kommer påverka ett framtida aktivt brukande av jordbruksmarken i närheten. Det ska inte vara möjligt att nyinflyttade till området hindrar ett aktivt brukande i form av klagomål av lukt vid gödselspridning eller liknande. Jordbruket måste kunna få fortgå även om det blir fler invånare i området. Det finns både en nationell och regional livsmedelsstrategi att förhålla sig till som säger att livsmedelsproduktionen och då också jordbruket ska prioriteras för att vi ska kunna ha en framtida livsmedelsproduktion i Sverige.

Slutligen framför LRF att det också är av vikt att se till att jordbruksmarken eller framkomligheten för jordbruksmaskiner inte kommer påverkas negativt vid byggnation. Nutida täckdikningar eller dränering av jordbruksmarken får inte heller påverkas negativt. Om detta sker ska det gå ut ersättning till berörd markägare och brukare.

### **Kommentar**

*Bedömningen är att befintligt jordbruk inte kommer att påverkas i samband med planens genomförande. Befintliga bostäder finns redan idag inom samma avstånd som bostäder inom planområdet kommer att finnas. Information om olägenheter så som doft vid gödselspridning läggs till i planbeskrivningen. I samband med framtida marknadsföring av tomterna kommer information att ges om gödselspridningen och olägenheter som kan uppstå.*

*Bedömningen är att framkomligheten till jordbruksmarken och avvattningsdike inte kommer att påverkas av planens genomförande eftersom magasin för fördröjning av dagvatten inom planområdet avses anslutas till befintligt ledningsnät och inte till befintligt näraliggande dike.*

### **Värends räddningstjänst**

Värends räddningstjänst framför i sitt yttrande att byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens insatstid till området med stegutrustning med en kapacitet på 11 meter bedöms ligga mellan 10-20 minuter.

Vad gäller brandvattenförsörjningen tillstryker räddningstjänsten skrivningen om etablering av en brandpost i området.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras med information om framkomlighet för räddningstjänstens. Brandpostsystemet byggs ut i samband med planens genomförande i enlighet med riktlinjer som anges i VAV P83. Brandposter inom planområdet anläggs i enlighet med konventionellt system, där avståndet mellan brandposter är maximalt 150 meter och brandposterna ger minst 600 l/min med ett tryck på 1.5-7 bar.*

### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten framför i yttrandet att i planbeskrivningen anges att byggnaders placering ska ske med visst avstånd från tomtgräns. I plankartan anges fastighetsgräns. Ändring bör enligt Lantmäteriet ske i planbeskrivningen. Vidare framför Lantmäteriet att rubriken fastighetsreglering bör ändras till fastighetsbildning och även innefatta kort beskrivning att mark ska frångå 4:116.

#### **Kommentar**

*Komplettering sker i planbeskrivningen i enlighet med framförda synpunkter.*

### **Fastighetsägarna 1 & 2**

Fastighetsägarna framför i sitt yttrande att om infart till Mäster Skölds väg ska breddas önskas denna breddning inte ske i riktning mot aktuell fastighet. Vidare framförs i yttrandet att en breddning enligt fastighetsägarna troligen kommer öka hastigheten ytterligare på gatan som redan nu är hög.

Fastighetsägarna skriver i yttrandet att de skulle uppskatta om det finns möjlighet att se över fastighetsindelningen i korsningen Mäster Skölds väg/Växjövägen och undersöka om fastighetsägarna kan köpa del av marken.

#### **Kommentar**

*En breddning av Mäster Skölds väg är i dagsläget inte aktuellt, men om det görs ska gällande detaljplan följas. Då marken närmast aktuell fastighet är planlagd för bostadsändamål är det inte möjligt att bredda vägen i denna riktning. Med hänsyn till att området är planlagt för bostäder är det möjligt att se över fastighetsindelningen i enlighet med framförda synpunkter. Vidare kontakt i frågan bör tas med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.*



2019-10-24

### Fastighetsägare 3

I yttrandet framförs att fastighetsägaren känner oro för hur schaktningar, packning samt eventuella grundvattensänkningar ska påverka omgivningen med hänsyn till de siltlager som finns. Fråga ställs hur det säkerställs att påverkan inte kommer att ske. Vidare framförs att det redan idag ibland är svårt att ta sig fram på gatan. Fastighetsägaren känner oro för trafikökningen precis i anslutning till dennes fastighet.

#### **Kommentar**

*I samband med planens genomförande kommer Alvesta kommun att göra terrassering av hela planområdet. Detta innebär mindre risk då kommunen har kontroll över masshanteringen och kan undvika påverkan på omgivningen. Detta jämfört med om varje privat fastighetsägare skulle göra masshantering på den egna tomt. Att masshantering sker på ett korrekt sätt så risker kan undvikas bevakas även i bygglovsskedet.*

*Gatunätet i närområdet är anpassat för att klara den trafikökning som kan förväntas i samband med planens genomförande. Betydande olägenhet bedöms därmed inte uppstå för boende utmed gatan.*

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2019-10-24

Oscar Karlsson  
Planarkitekt