



SYDNÄRKES
BYGGFÖRVALTNING

Sydnärkes bygghälsövalning

Ulrika Åberg

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Ekoby Saltängen, Laxå kommun

Enligt plan- och bygglagens 5 kap. 17 § och 23-24 §§ (PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1:a januari 2015) har förslag till Detaljplan för Ekoby Saltängen varit ute på granskning under tiden mellan 2017-02-23 till 2017-03-16. Totalt inkom 7 yttranden under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Bygghälsövalning.

Yttranden har lämnats av:

1. Länsstyrelsen Örebro län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Sydnärkes Miljönämnd
5. Privatperson Villagatan 12
6. Privatperson Villagatan 10
7. Privatpersoner Villagatan

Sammanfattning

Nedan följer de yttranden som har inkommit under samrådstiten.

1. Länsstyrelsen Örebro län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas under förutsättning att nedanstående kompletteringar görs.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Människors hälsa

I planens tillhörande trafikbullerutredning framgår att för att klara riktvärden för trafikbuller i planområdet, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, behöver ett bullerplank uppföras längs Västra stambanan. Trots uppförande av ett bullerplank kommer enligt bullerutredningen riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå att överskridas vid bostadsbyggnads fasad för den planerade bostadsbyggnaden i den norra delen av planområdet. Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad ska enligt förordning (2015:216) minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Länsstyrelsen anser att det på plankartan ska införas en

planbestämmelse som säkerställer att dessa ljudnivåer inte ska överskridas vid den planerade bostadsbyggnaden i den norra delen av planområdet.

Enligt förordning (2015:216) ska även 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå klaras vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden. Då 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider i en stor del av planområdet anser Länsstyrelsen att det på plankartan ska införas en planbestämmelse som anger att 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras vid uteplats.

Trafikbulerutredningen visar att ett 300 meter långt och 2,5 meter högt bullerplank längs järnvägen är en förutsättning för att klara riktvärdena för trafikbuler enligt förordning (2015:216) i den norra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det för berörda delar av planområdet behöver införas en planbestämmelse om villkor för lov, dvs. att bygglov eller startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att ett bullerplank har uppförts.

Människors säkerhet samt risk för olyckor

På Västra stambanan sker transporter av farligt gods. I planbeskrivningen anges att riskerna kopplat till transporterna av farligt gods är acceptabla i planområdet utifrån de skyddsavstånd som Länsstyrelsen i Södermanlands län rekommenderar i sin skrift "Farligt gods – hur man kan planera med hänsyn till risk för olyckor intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods", 2015. Närmsta byggrätt för bostäder ligger ca 90 meter från järnvägen. Inom ett avstånd om 70-150 meter från järnväg anser Länsstyrelsen i Södermanlands län att småhusbebyggelse är lämpligt ur risksynpunkt samt att det först vid ett avstånd om minst 150 meter är lämpligt med flerbostadshus. Länsstyrelsen anser att det i detaljplanen behöver tydligare motiveras varför ett kortare skyddsavstånd än 150 meter kan användas i planförslaget. Bl.a. behöver tydliggöras hur många lägenheter som planeras i den norra byggnaden samt vilken riskreducerande effekt bullerplanket kan innebära vid en olycka med farligt gods.

Vid kontakt med kommunens planarkitekt 2017-03-15 har överenskommit att ovanstående krav på kompletterande planbestämmelser kopplat till trafikbuler samt kompletterande beskrivning av risksituationen kommer att införas i planhandlingarna inför detaljplanens antagande. Länsstyrelsen har därmed inga kvarstående synpunkter gällande dessa frågor. Länsstyrelsen önskar ta del av planhandlingarna innan detaljplanen antas.

Riksintresse för anläggningar för kommunikationer, järnväg

Västra stambanan är av riksintresse för anläggningar för kommunikationer, järnväg, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma Trafikverkets synpunkter (yttrande daterat 2017-03-14) om att det är viktigt att bullerplanket kan byggas, driftas och underhållas utan att järnvägen och dess funktion påverkas negativt. Det måste därmed finnas tillräckligt med utrymme mellan planket och fastighetsgränsen till järnvägen. När det gäller byggnationen är det viktigt att markens beskaffenhet lämpar sig för byggnationen och att det inte finns risk för sättning eller påverkan på banvallen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Plankarta

På plankartan saknas planbestämmelser om högsta byggnadshöjd på markanvändningarna C, DCB och SC. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan bör våningsantal inte längre regleras på plankartan.

Vidare saknas bestämmelser om utnyttjandegrad på markanvändningarna C och SC, vilket behöver kompletteras.

Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att utöka kvartersmarken runt den befintliga byggnaden på fastigheten Saltängen 12:223. T.ex. behöver friytor och tillfartsmöjlighet till byggnaden säkerställas.

Vidare anser Länsstyrelsen att området där bullerskärm ska uppföras bör anges med markanvändningen SKYDD istället för T, eftersom bullerskärmen inte kommer att uppföras på ett område för väg- eller spårtrafik.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) bör bestämmelsen om prickad mark formuleras: "Marken får inte förses med byggnad".

Vidare behöver u-områden inte planläggas på allmän plats där kommunen är huvudman.

Bestämmelsen u är en administrativ bestämmelse som avgränsas med administrativ gräns och behöver därför i plankartans förteckning över planbestämmelser inordnas under rubriken administrativa bestämmelser.

Kommentar:

- Plankartan kompletteras med bestämmelser gällande ljudnivåer.
- Plankartan kompletteras med villkor om lov.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande riskbedömning av bostädernas närhet till järnvägsområdet.
- Området för bullerplank är tilltaget så att plats ska finnas för byggnation, underhåll och drift, utan att påverka järnvägen negativt. Planbeskrivningen har också kompletterats med denna information.
- Plankartan har kompletterats med höjdbestämmelser och utnyttjandegrad.
- Området kring befintlig byggnad på fastigheten Saltängen 12:233 justeras till att utgöra kvartersmark.
- Området för bullerplank justeras till markanvändningen SKYDD.
- Formuleringen av prickmarksområde justeras
- U-område på allmän plats tas bort
- Bestämmelsen u läggs in under administrativa bestämmelser.

2. Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra en omfattande fastighetsbildning när så begärs.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta

Inom nuvarande Saltängen 12:223 finns ett befintligt flerbostadshus. I plankartan är endast byggnaden redovisad som kvartersmark "Bostäder och Centrum" omgiven av allmän platsmark Natur. Här är Lantmäteriet tveksamma till att det blir en lämplig fastighetsbildning då endast huset blir en egen fastighet helt omgiven av allmän platsmark. Lantmäteriet bildar ibland fastigheter som endast omfattar byggnaden, fastighetsgränsen går i huslivet. Men då omges huset av kvartersmark vilket möjliggör servitutsbildning och/eller bildande av gemensamhetsanläggning. Detta är nu inte möjligt då byggnaden helt omsluts av allmän platsmark som kommunen ska sköta om som Naturmark.

Parkeringsytan som ligger norr om huset antar Lantmäteriet är avsett för ovan nämnda byggnad. Parkeringen kan bilda en egen fastighet eller tillsammans med husfastigheten i två skiften. Dock lämnar den allmänna platsmarken ingen fastighetsrättslig förbindelse mellan områdena vilket gör att vi ställer oss tveksamma i lämpligheten av en sådan fastighetsbildning.

Lantmäteriet föreslår istället en mer traditionell lösning där både huset och parkeringen ligger inom samma område av kvartersmark.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Lantmäteriet uppskattar att alla fastigheter inom planområdet är uppräknade och redovisade var för sig. Det möjliggör en tydlighet kring hur varje enskild fastighet påverkas av detaljplanen. Däremot finns det en hel del frågor som vi tycker ska redovisas betydligt tydligare än vad som görs idag.

Inom planområdet ska det bli nya lokalgator och annan allmän plats-mark som Natur- och Parkmark. Det bör förtydligas att kommunen har rätt att lösa in allmänna platser utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Då man i en detaljplan lägger en helt ny kvartersindelning över befintlig fastighetsbildning blir det väldigt mycket konsekvenser. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Planbestämmelser

Under Placering och bestämmelsen p1 står det att "Byggnaden ska placeras minst 2 meter från tomtgräns." Lantmäteriet anser att det är bättre att man använder begreppet fastighetsgräns istället.

u-område saknas

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar till förmån för Ellevio. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område blir lednings-dragningen för allmänna ändamål planstridig. Om det är kommunens avsikt att starkströmsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall behöver plankartan kompletteras med u-område.

Delar av planen som bör förbättras

Planbestämmelser

Bestämmelsen e1 "Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea" kan innebära en del märkliga möjligheter när fastighetsindelningen inte överensstämmer med planen som det är i nuläget. Om inte planen kommer genomföras i enlighet med den nya planen så kan det innebära möjlighet till att bygga både väldigt mycket och väldigt lite beroende på hur fastigheten ser ut idag.

Lantmäteriet har inget klart förslag på hur det här ska åtgärdas men vill bara uppmärka kommunen på den här problematiken.

Genomförandefrågor

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning mm

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

Planen innehåller även en bestämmelse om "Bullerskärm". Även här vore det önskvärt om det framgick vem som initierar och bekostar den åtgärden.

Området för odlingslotter med tillhörande byggnader

Inom planområdet finns det två områden med kvartersmark för odlingslotter, ett större och ett lite mindre. Det finns inte speciellt mycket i planhandlingen som beskriver hur de här områdena ska organiseras och användas. Lantmäteriet skulle önska att det framför allt framgick vem som initierar och bekostar fastighetsbildningen kring detta och hur sedermera ägandet av fastigheten ska fungera.

Det finns inte heller några begränsningar om hur fastighetsbildningen är tänkt för koloniområdena. De kan vara en fastighet för hela odlingsområdet men det finns inget som hindrar att de delas upp i ett flertal mindre fastigheter. Här önskar Lantmäteriet en tydligare redovisning i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står det att "En allmän parkeringsyta finns inom planområdet, vilken är ämnad för verksamheten inom koloniområdet." Då parkeringen är utlagd som kvartersmark vill Lantmäteriet att det framgår hur områdena ska anläggas, ägas och förvaltas. Är tanken att de endast ska användas av koloniområdet är det kanske bäst att de ingår i den fastigheten. Men ska flera fastigheter kunna använda dem bör de förvaltas genom gemensamhetsanläggning. Här finns det ett behov av förtydliganden som kan hjälpa oss vid ett framtida genomförande.

Till användningen av kvartersmark för odlingslotterna finns det en bestämmelse e2, största byggnadsarea är 15 m² per odlingslott. Då det inte finns någon beskrivning eller begränsning kring antalet odlingslotter och vad en sådan innebär befarar Lantmäteriet att bestämmelsen kan upplevas otydlig kring hur stor del av hela området som får bebyggas.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

VA och el

Här finns det beskrivet att en ny transformatorstation kan behöva skapas. I detaljplanen finns det dock inget område med användningen E vilket bör finnas om transformatorn ska kunna bilda en egen fastighet.

Det nämns även att det finns både fjärrvärmeledningar och VA-ledningar i området. Är några av u-områdena avsedda för dem?

Kommentar:

- Området kring befintlig byggnad på fastigheten Saltängen 12:233 justeras till att utgöra kvartersmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om kommunens rätt att lösa in allmänna platser.
- Handlingarna kompletteras med en fastighetskonsekvenskarta.
- Begreppet tomtgräns ändras till fastighetsgräns
- De starkströmsledningar som sträcker sig genom planområdet, avses flyttas om behov uppstår.
- Genom nuvarande ägandesituation av marken inom planområdet, kan kommunen säkerställa att fastighetsindelning, i enlighet med planens intentioner, genomförs.
- Planbeskrivning och plankarta kompletteras gällande utformning av koloniområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med text gällande ledningsrätt/servitut.
- Plankartan kompletteras med område för transformatorstation.
- Gatudragningen i området är lagd för att följa ledningsnätet för fjärrvärme.

3. Trafikverket

Trafikverket tidigare yttrat sig över planen och påpekat att bullerskyddet inte får upprättas inom järnvägsfastigheten. Enligt inkommen handling kommer planket att uppföras på kommunal mark. Trafikverket har inget emot föreslagen placering förutsatt att riksintresset järnväg inte påverkas negativt. Det är viktigt att planket kan byggas, driftas och underhållas utan att järnvägen och dess funktion inte påverkas negativt. Det måste därmed finnas utrymme emellan planket och fastighetsgränsen till järnvägen. När det gäller byggnationen är det viktigt att markens beskaffenhet lämpar sig för byggnationen och ingen finns risk för sättningar eller påverkan på banvallen finns.

För arbeten som riskerar påverka järnvägen rekommenderar Trafikverket att man vänder sig till ansvarig projektledare för aktuell sträcka. Kontakta Ulrik Ahlgren på telefon 010-1241719, i god tid innan åtgärden ska genomföras så kan göra en riskbedömning på plats och komma fram till om ytterligare kontroller krävs.

Kommentar:

- Området för bullerplank är tilltaget så att plats ska finnas för byggnation, underhåll och drift, utan att påverka järnvägen negativt. Planbeskrivningen har också kompletterats med denna information.

4. Sydnärkes Miljönämnd

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett 20-tal friliggande enbostadshus, 10-tal lägenheter i rad- eller parhus, odling samt anläggande av dagvattendammar.

Detaljplanen har varit ute på samråd och efter inkomna synpunkter har planhandlingen reviderats och en samrådsredogörelse upprättats. En bullerutredning och en dagvattenutredning har genomförts. Bullerutredningen visar att med alternativet långt bullerplank i norra delen av området och om uteplatser anläggs i syd, från järnvägen, och man planerar läget på bostadsrummen vid byggnaden närmast järnvägen kan riktvärdet för buller innehållas. I dagvattenutredningen anges att andelen hårdgjorda ytor blir förhållandevis små och att det befintliga dagvattennätets kapacitet är tillräcklig. Den damm som planeras i området föreslås försörjas med vatten från antingen en skogsbäck eller från vattenledningsnätet.

Miljönämndens yttrande

Sydnärkes miljönämnd är mycket positiva till planförslaget och tillstyrker att det fastställs men anser att den planerade dammen även om den försörjs med vatten från en skogsbäck eller vattenledningsnätet också bör användas för utjämning och rening av dagvatten.

Kommentar:

- Planbeskrivningen kompletteras med att det fortsatt bör undersökas om dammen kan användas för viss utjämning och rening av dagvatten.

5. Privatperson Villagatan 12

Vi har tidigare skickat in ett antal åsikter om ekoby och dess placering, framförallt kolonilotterna som är placerade bakom Villagatan.

Vi har haft önskemål om att de ska placeras väster om det gamla järnvägsspåret, om det inte är möjligt skulle vi i alla fall vilja ha minst 50 meter med naturmark (orörd mark som idag) från våra tomtgränser till början av kolonilotterna.

Området är så pass stort så det borde inte vara några problem.

Vi har vid flera tillfällen själva försökt att köpa till lite mark bakom vår tomt vilket har varit svårt. Ibland har det sagts att alla på Villagatan måste då köpa till lika mycket bakom sina tomter, med senast vi frågade var det omöjligt för då var det "parkmark" och det kan man inte sälja.

Jag håller med Per i fråga om vikten av att göra en förlängning av Casselgatan upp till Saltängen. Det är klart att lastbilstrafiken till och från de industrier som finns i Saltängen kommer att gå rakt igenom samhället då.

Det vore bättre att lägga de pengarna på att laga de dåliga vägar vi redan har i Laxå. Parkering till kolonilotterna finns redan idag vid dagcenter i Saltängen (det gamla hyreshuset som idag bara har en våning).

(Tillägg nedan)

Jag skulle vilja göra ett tillägg efter att ha tittat ytterligare en gång på den plan som finns över området.

Då det finns en väl tilltagen yta väster om servicehuset och socialkontoret som är planerad för odlingslotter och även ett salutorg, så borde det gå att skriva in att det är den ytan som först och främst ska användas.

Där påverkar det inte redan boende med nya vägar och parkeringar.

Om den ytan blir full med odlingslotter så kan man ta till ytan bakom Villagatan.

Vi kanske inte kan bygga upp hela Laxå så det ska passa 40-talisterna hela tiden, nu leker barn i skogen där de äldre ska odla grönsaker senare. För målgruppen som är tänkt att bo i en ekoby är väl inte ungdomar precis.

Vi har skickat in olika åsikter om detta flera gånger men aldrig fått någon som helst respons tillbaka, det skulle vara välkommet.

Kommentar:

- Område för kolonilotter i närhet till Villagatan tas bort.
- En yta med 10 meters bredd, med kvartersmark för bostäder, infogas i plankartan. Denna yta möjliggör marköverlåtelse från kommunen till fastighetsägare längs med Villagatan.
- Plankartan möjliggör en koppling mellan Casselgatan och Lars Lindahls väg. Hur denna väg ska utformas och begränsas för att skapa en tillfredsställande trafikmiljö löses i ett senare skede.

6. Privatperson Villagatan 10

Jag har ett par frågor om den planerade ekoby, främst om den nya vägen som planeras genom villagatan. Jag bor på villagatan 10 som direkt kommer gränsa till den nya vägen och då det avsevärt kommer sänka värdet på fastigheten undrar jag;

hur stor ersättning för värdeminskningen som kommer delas ut,
vilka fartbegränsningar som kommer gälla,
hur stora bullervallar/insynsskydd som kommer uppföras,
kommer det byggas farthinder eller chikaner,
om det tagits i beaktning att det kommer att förändra hela villagatan från att ha varit en trafikmässigt lugn återvändsgata till en direkt genomfartsgata från Riksväg 205 till de industrier som ligger i saltängen,

om vägen egentligen har ett syfte, då det tidigare har bott avsevärt mycket mer folk i saltängen än vad som kommer att besöka ekoparken, och som då inte hade några större problem med att förflytta sig till andra delar av Laxå, om det är lämpligt att leda in mer trafik de gångstråk som barn i stor utsträckning använder när de går till och från saltängsskolan?

Kommentar:

- Plankartan möjliggör en koppling mellan Casselgatan och Lars Lindahls väg. Hur denna väg ska utformas och begränsas för att skapa en tillfredsställande trafikmiljö löses i ett senare skede. Ingen ersättning för värdeminskning avses vara befogat.
- Fartbegränsningar och andra buller- och riskreducerande åtgärder gällande kopplingen mellan Casselgatan och Lars Lindahls väg, avses inte regleras inom detaljplanen. Dessa frågor bör lösas när anläggandet av gatukopplingen blir aktuell.

7. Privatpersoner Villagatan

Vi vill nu framföra våra åsikter med anledning av de planer som finns på att bygga en ekoby i Saltängsområdet.

☒ Vi anser att ett bättre alternativ för kolonilotterna som är planerade att läggas i anslutning till baksidan av Villagatan, kan läggas där de andra kolonilotterna planeras, i Saltängsområdet, väster om servicehuset.

På den bifogade planritningen har ett antal områden markerats där man förslagsvis kunde placera kolonilotterna för att i minsta möjliga mån störa de personer som faktiskt redan bor i Laxå, samt att dessa platser skulle göra att kolonilotterna blev än mer integrerade med den nya ekoby. Gamla järnvägsbanken kan fungera som gräns för kolonilotterna och ekoby.

☒ Hur många är egentligen intresserade av att ha en kolonilott? Var finns intresseanmälan till dessa kolonilotter?

☒ Hur ser ni på tillsynen/skötseln av kolonilotterna? Finns risk för att kolonilotternas ägare tröttnar med tiden. Hur tänker ni kring det?

☒ En av de stora anledningarna till att vi bor där vi gör är just att det fanns ett grönområde bakom våra fastigheter när vi flyttade hit. Anläggningen av kolonilotterna kommer att sänka värdet på våra fastigheter, hur ska det ersättas?

☒ En förlängning av Casselgatan kommer med all sannolikhet innebära ökad trafik med både personbilar och framförallt tung trafik. Ökad intensitet av trafik skulle innebära större mängd utsläpp, olägenhet för de boende i området. Vad finns det för tankar kring det? Och hänsynstagande till de som redan bor i området, eller ska vi bara finna oss i detta?

⌘ Vem vänder vi oss till när felparkeringar börjar ske mellan Villagatan 12 och 14?

⌘ Hur ser ni på barnens säkerhet till och från Saltängsskolan då det blir ökad trafik även där?

Av tidigare erfarenhet i detta ärende så vill vi ha en återkoppling då Ni mottagit våra synpunkter. För med tanke på hur länge ni arbetat med denna plan så borde Ni kunna komma med vettiga och relevanta svar på allas frågor/synpunkter!

Kommentar:

- Område för kolonilotter i närhet till Villagatan tas bort.
- Fartbegränsningar och andra buller- och riskreducerande åtgärder gällande kopplingen mellan Casselgatan och Lars Lindahls väg, avses inte regleras inom detaljplanen. Dessa frågor bör lösas när anläggandet av gatukopplingen blir aktuell. Riskerna och ökningen av trafiken bedöms inte bli så omfattande att det behöver hanteras inom planprocessen.
- Fråga gällande felparkeringar hanteras inte inom planprocessen.
- Utformning av gatunätet och planområdet bedöms möjliggöra tillfredsställande säkerhet för barn som ska ta sig till och från skolan.

Revidering av Detaljplan för Ekoby Saltängen, Laxå kommun, Örebro län

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget:

- Planområdet justeras för att inte ta Saltängen 12:224 och Saltängen 12:226 i anspråk.
- Plankartan kompletteras med bestämmelser gällande ljudnivåer.
- Plankartan kompletteras med villkor om lov.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande riskbedömning av bostädernas närhet till järnvägsområdet.
- Området för bullerplank är tilltaget så att plats ska finnas för byggnation, underhåll och drift, utan att påverka järnvägen negativt. Planbeskrivningen har också kompletterats med denna information.
- Plankartan har kompletterats med höjdbestämmelser och utnyttjandegrad.
- Området kring befintlig byggnad på fastigheten Saltängen 12:233 justeras till att utgöra kvartersmark.
- Området för bullerplank justeras till markanvändningen SKYDD.
- Formuleringen av prickmarksområde justeras
- U-område på allmän plats tas bort
- Bestämmelsen u läggs in under administrativa bestämmelser.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om kommunens rätt att lösa in allmänna platser.
- Handlingarna kompletteras med en fastighetskonsekvenskarta.
- Begreppet tomtgräns ändras till fastighetsgräns
- Planbeskrivning och plankarta kompletteras gällande utformning av koloniområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med text gällande ledningsrätt/servitut.
- Plankartan kompletteras med område för transformatorstation.
- Området för bullerplank är tilltaget så att plats ska finnas för byggnation, underhåll och drift, utan att påverka järnvägen negativt. Planbeskrivningen har också kompletterats med denna information.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det fortsatt bör undersökas om dammen kan användas för viss utjämning och rening av dagvatten.
- Område för kolonilotter i närhet till Villagatan tas bort.
- En yta med 10 meters bredd, med kvartersmark för bostäder, infogas i plankartan. Denna yta möjliggör marköverlåtelse från kommunen till fastighetsägare längs med Villagatan.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning

Ulrika Åberg
Planarkitekt

Lars Johansson
Förvaltningschef