

Motala kommun
Plan-och miljönämnden/Stadsbyggnadsenheten
591 86 MOTALA

REMISSVAR

Granskning av reviderat ”Förslag till detaljplan för del av Olivehult 10:3 mfl. Hällalund i Borensberg, Motala kommun”, 17 februari-17 mars 2014

Framtid Borensberg har granskat det reviderade förslaget till detaljplan för del av Olivehult 10:3 mfl. ”Hällalund” i Borensberg efter att erhållit kompletterande handlingar som :
”Markteknisk undersökningsrapport (MUR,GEO 2013-04-30) från SWECO ,
”Förprojekterings Plan-och profilrit- ningar för VA-och gator 2013-10-07” från EQC Group samt ”Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 2014-01-27.
Byggrådets styrelse och dess referensgrupper har **fortfarande** följande erinringar på den aktuella detaljplanen enl. nedan. Utöver erinringarna är vi positiva till denna detaljplan samt att man kan genomföra den i två etapper utan allt för stora kostnadsökningar.
Men varför har man ändrat i etappindelningen efter samrådet? Svar önskas.

Anm: 1. Naturmark mellan ny bebyggelse och Rv 34, Bullerskydd

Förslag: De planerade tomterna utmed lokalgatan på västra delen av planområdet kommer att direkt beröras av trafikbullret från Rv34 (från dess sektion ca 1/10 000 + ca 200m) eftersom vägen går i bank ca 1,5 m hög och i stigning samt att omgivande marken har en svacka mot tomterna. Bullret från Rv34 kommer även att öka då nuvarande skyddszon av tallskog kommer att halveras genom avverkning på och utanför tomterna. Vi anser att de redovisade bullervärdena från 2010 och det beräknade trafikflödet är inaktuella p.g.a. den ökade trafiken Rv34 och den tunga trafikens ljudnivå förstärks i motlutningen på sträckan. Trafikbullret är störande redan i dag ända ner till Dansätter. En ny bullermätning på plats bör utföras och efter detta kan ev. bullerdämpande åtgärder vidtagas för att kunna behålla tomterna.
”Det är bättre att förekomma än att förekommas.”
Det är betydligt svårare och dyrare att genomföra bullerdämpande åtgärder efter att detaljplanen har godkänts.
Den planerade tomten i mitten i det nordvästra kvarteret har en höjdskillnad på ca 6 m. vilken bör utgå då den inte är byggbar utan mycket stora ingrepp i marken och dess omgivning.

Anm: 2 Förskola

Förslag: Förskolans placering är inte lämplig med tanke på trafikbullret, trafiken och avgaser. Ny plats bör utredas.

Varför har man tagit med byggandet av en förskola med i etapp 1 när man inte är klar på om den behövs eller inte.

Kostnaden för utförandet av VA, gator ,belysning mm till förskolan har beräknats ca 1 miljon kr. (1 000 000:-)

Anm: 3 Lek och Rekreation

Lekplatser saknas inom detaljplanen

Förslag: En detaljplan på ca 13 hektar och med ca 40 tomter som saknar en lekplats kan inte godkännas.

Förslag till lekplats skall redovisas på detaljplanen.

Lämplig plats är förslagsvis i den centrala delen av planen i ansl. till grönområdet vid den planerade transformatorstationen.

I planen säger man att det **inte** behövs någon ”närllekplats då det endast skall byggas enfamiljshus och man kan leka på den egna tomten och i närområdet.

Vi håller **inte med** om detta resonemang utan att en kommunal lekplats måste finnas inom detaljplanen så att alla barn och föräldrar måste kunna träffa umgås tillsammans och leka med sådan lekutrustning som är anpassad och godkänd för resp. åldrar.

Här får inte kommunen vara småsnål, utan tänk till.

Meningen är ju att det skall bli **ett bra** och funktionellt bostadsområde där alla skall trivas, barn som vuxna.

Den kommunala lekplatsen som man hänvisar till ligger vid Holstens väg ca 900 m från planområdets centrum. **Inte** ca 500 m som det står i handlingen .

Lekplatsen är för övrigt en ”Närllekplats” och mycket dåligt utrustad.

Barnen från Hällalund som skall utnyttja den lekplatsen måste bl.a. passera två ggr. den hårt trafikerade Husbyvägen (ca 4000 f/d) eller Tjällmovägen.

Anm: 4 Gator ,standardändring

Förslag: Ändring av standarden på den västra lokalgatan, den så kallade ”Skogsvägen”, har ändrats från **Lokalgata typ 2 till ”Lokalgata typ 1 = vägområde 9 m** (6 m körbana + 1 m svackränna + 2 m gångbana) delen Hubyvägen – infart till parkering och förskola. Orsak till föreslagen ändring är att den så kallade ”Skogsvägen” är i dag en mycket frekventerad promenadväg ut till naturmarkerna norr om Borensberg samt att gatan kommer att bli en viktig anslutningsväg till busshållplatserna och Dansättersskolan. Gatan måste därför försetts med en trottoar (GC-väg) på minst 2,0 m för att skydda de gående och cyklister.

Sandardsändring bör även ske på de övriga lokalgatorna som går i en båge genom planområdet från väster (Tjällmovägen) till öster. Förslag till **typsektion = vägområde 8 m** (6 m körbana ensidig lutning + 2 m gångbana).

Orsaken till ändringen av typsektionen på gatan är densamma som ovan.

Man skall anpassa gatustandarden efter omständigheterna och ortens behov.

Anm:5 Cykelvägar

Förslag: a) Den föreslagna GC-vägen (smitvägen) med grus mellan de båda lokalgatorna bör utföras 3,0 m bredd och asfalteras och även snöröjas under vintern.

Denna GC-väg kommer att få stor betydelse för kontakten mellan områdena och skolväg till Dansätter-och Hällaskolan samt till busshållplatserna.

- b) Den föreslagna GC-vägen som skall anslutas till Tjällmovägen Lv211 föreslås anläggas **norr om bef. transformatorstation** för att inte inkräkta på bef. industriinfart. Trafiksäkerhet för gående och cyklande måste gå före kommunala principer.
- c) På översiktskartan för bef. GC-vägar har trots tidigare påpekanden inte ritats in den nya GC-vägen utmed Husbyvägen från Tjällmovägen ner till Centrum. En GC-väg som har uppskattats mycket av borensbergsborna.

Anm: 6 Vatten-avlopp

Förslag: Ett principförslag för vatten-och avloppsledningars läge och anslutningar har nu redovisats på översända plan-och profilritningar. VA-ledningarna som har redovisats kommer renl. dessa att förläggas på relativt stora djup 3 – 4 m och därmed risk för berg vilket kan fördyra ledningsdragningarna. Vi vill bara påpeka att man bör utföra bergsondering i ledningssträckorna för att i god tid få en uppfattning om ev. bergförekomst. Dimensioneringen av vatten och avloppsledningarna bör även granskas beträffande flöden och stora lutningar.

-

Anm: 7 Dagvattenhanteringen

Förslag:

- a) Vi är positiva till LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten på egna tomten men det bör krävas en bräddmöjlighet till det kommunala dagvattennätet.
- b) Dagvattnet från gator och dräneringar som skall släppas ut i fördröjningsmagasin för infiltration och utjämning med bräddning till kommunens dagvattennät måste undersökas noggrant då källaröversvämningar har förekommit i fastigheter i Hagstigen. Vissa fastigheter har installerat dagvattenpumpar i källarna för att undvika översvämningar. Man misstänker källådror från det aktuella området i detaljplanen.

Anm: 8 Fjärrvärmeanslutning

Förslag: Frivillig anslutning av fjärrvärmen och inga kostnader om man avstår inkoppling. Fritt val till energikälla skall gälla.
Detta bör klargöras tydligare i planen.

Anm: 9 Exploateringskalkyl och tomtkostnader

Förslag: Exploateringskalkyl bör tagas fram för detaljplanens genomförande etapp 1 och 2 vilket skall ligga till grunda för att fastställa investeringsbudgeten och blivande tomtkostnader och VA-anslutningar. Framtid Borensberg befarar att exploateringskostnaderna för Hällalund kommer att bli så pass höga att tomtpriserna och VA-anslutningarna kommer att ligga i nivå

4

med storstadsregionerna och bli svårsålda.

Vi vill i Borensberg hellre satsa på flerfamiljshus i olika former än dyra villatomter.

För Framtid Borensberg
Borensberg 2014-03-15

Yngve Folkesson
Ordförande

Christer Svenstedt
Kommunikationer
Gator och vägar