



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2016-05-16

Ärendenummer
2015/108

Marie Bengtzon
0502-60 60 30
marie.bengtzon@tidaholm.se

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Tidaholms kommun
522 83 TIDAHOLM

Samrådsredogörelse

Bakgrund

På uppdrag av Miljö- och byggnadsnämnden har konsultföretaget Mertia AB anlitas för att undersöka lämplig exploatering av villabebyggelse för del av fastigheten Siggestorp 3:1. Planprogrammet utreder platsen möjligheter för framtida bebyggelse, med hänsyn till fysiska förhållanden, strandskydd och biotopskyddad natur så som åkerholmar och stenmurar. Strax norr om programområdet finns ett lövskogsområde med naturvärden som bör bevaras. För Tidån gäller 100m strandskydd. Planprogrammet ger dock förslag för utformning med både reducerat samt bibehållet strandskydd på 100m. "Ånarundas" läge längs den gamla traktorvägen måste enligt planförslaget läggas om, och förslagsvis dras i en ny sträckning närmare Tidån. Planområdet är uppdelat i två tydliga etapper, A samt B. Etapp A är beläget närmast Stallängsvägen och föreslår inrymma bostäder samt möjlighet till framtida skol- /förskoleverksamhet om så skulle behövas. Etapp B är tänkt att endast inrymma bostäder, samt naturområde med inslag av bevarade stenmurar och åkerholmar. Planförslaget möjliggör en exploatering om totalt omkring 120 villatomter samt plats för förskoleverksamhet, beroende på slutgiltig utformning. Planområdet tas upp i den fördjupade översiktplanen för Tidaholms tätort som en framtida plats för bebyggelse.

Samrådets genomförande

Miljö- och byggnadsnämnden godkände 16 mars 2016 upprättat planprogram för samråd.

Samrådstiden har pågått mellan 6 april till och med den 23 maj 2016.

Inbjudan till samråd publicerades i Västgöta Bladet samt på sociala medier. Inbjudan skickades även till sakägare enligt ordinarie fastighetsförteckning den 16 mars.

Samrådsmöte hölls den 26 april i stadshuset. Till samrådsmöte kom sex berörda fastighetsägare från gränsande bostadsområde. Frågor som diskuterades var bland annat dagens trafiksituation och hastigheten på stallängsvägen samt den tänkta gatustrukturen i området. Alla var positiva till den planerade sänkning av hastigheten på Stallängsvägen som en utbyggnad av bostadsområdet skulle innebära. I övrigt var alla positiva till en utbyggnad av villaområdet vid Bälteberga.

Planprogrammet har under samrådstiden funnits utställt i Stadshuset och tillgängligt på kommunens hemsida.



Inkomna yttranden

YTTRANDE	Synpunkter	Ingen erinran
Statliga och regionala yttranden		
Länsstyrelsen	x	
Trafikverket	x	
Kommunala yttranden		
Räddningstjänsten Falköping-Tidaholm	x	
Tekniska nämnden	x	
Barn- och utbildningsnämnden	x	
Övriga		
Hökensås sportfiske AB	x	
Fastighetsägare Baltak 7:53	x	

Innehåll

Bakgrund	1
Samrådets genomförande	1
Inkomna yttranden	2
LÄNSSTYRELSEN	3
TRAFIKVERKET	7
RÄDDNINGSTJÄNSTEN FALKÖPING-TIDAHOLM	7
TEKNISKA NÄMNDEN	7
BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN	8
HÖKENSÅS SPORTFISKE AB	9
FASTIGHETSÄGARE BALTAK 7:53	9



LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen genom föreliggande underlagsmaterial försöker bemöta bristen på bostäder inom Tidaholms kommuns centrala delar. Länsstyrelsen anser däremot och i enlighet med vad som även framfördes tidigare och i samband med kommunens arbete med fördjupning av översiktsplanen för Tidaholm, att strandskyddet utmed Tidån ska vara orörd och intakt. Länsstyrelsen finner inga särskilda skäl för upphävandet av de delarna som redovisas i förslaget. Länsstyrelsen anser att attraktiviteten för bebyggelsemiljön kan uppnås utan att behöva inskränka på strandskyddet.

Bostadsförsörjningsprogrammet som nyligen varit föremål för samråd med bl.a. Länsstyrelsen beskriver väl de olika upplåtelseformer som är behövliga att tas fram markområde för. Behovsanalysen för olika grupper visar att ungdomar, medelålders par, pensionärer, stora barnfamiljer och nyanlända har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden. Vidare lyfts behovet av LSS-boenden, särskilda boenden för barn och särskilt boende för äldre. Det aktuella programmet svarar inte mot dessa behov som nämns i bostadsförsörjningsprogrammet.

I samrådshandlingen för planprogrammet villabebyggelse vid Bälteberga finns ingen motivering till hur kommunen uppfyller villkoren i 3 kap 4 § Miljöbalken. I den fördjupade översiktsplanen från år 2009 motiveras ianspråktagandet av jordbruksmarken att bebyggelseintresset skall ges viss tyngd i förhållande till andra markanspråk. Däremot saknas det även i den fördjupade översiktsplanen någon riktig motivering till varför inte markbehovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Miljöbalken kräver att de övervägande som ligger till grund för att ta jordbruksmark i anspråk tydligt redovisas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör översvämning eller, strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Bemötande/kommentarer

Kommunen kommer i det fortsatta detaljplanearbetet motivera och beakta att man uppfyller villkoren i 3 kap 4 § Miljöbalken, samt att ianspråktagandet av jordbruksmark övervägs och motiveras väl.

Länsstyrelsen anser att den typ av bebyggelse som planeras i Bälteberga inte uppfyller den efterfrågan på bostäder som finns idag. Enligt det Bostadstrategiska programmet är det främst lägenheter som efterfrågas och inte villor, som Bälteberga kommer utgöras av. Kommunen tar till sig länsstyrelsens yttrande. Utformningen av Bälteberga är fortfarande i ett tidigt stadie och typen av boendeformer är ännu inte fastställd. Om det visar sig att det finns en efterfrågan på lägenheter eller kedjehus i området kan planen formas för att rymma även detta. Dock följer kommunen i dagsläget utvecklingen av två (för Tidaholm) större bostadsprojekt i centrum, som fullt utbyggt kommer rymma ca 100 lägenheter. Efterfrågan på bostäder kan därför komma att förändras i kommunen de närmsta åren.



Kommunen tar till sig Länsstyrelsen yttrande gällande strandskydd till det fortsatta detaljplanearbetet.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor och erosion.

Strandskydd

Länsstyrelsen finner inga särskilda skäl för upphävandet av de delarna som redovisas i förslaget. Länsstyrelsen anser att attraktiviteten för bebyggelsemiljön kan uppnås utan att behöva inskränka på strandskyddet. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste det utredas och påvisas att en utbyggnad av bostäder, som i det här fallet utgör tätortsutvecklingen, inte kan ske på annat ställe inom tätorten, som inte omfattas av strandskyddsbestämmelser. Länsstyrelsens bedömning är att det särskilda skälet i punkten 5 inte är applicerbart på föreslagna bostadsutbyggnad.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Berört vattenområde Tidån omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Enligt 2 kap. 2 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom berörd vattenförekomst och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten.

Översvämningsrisk

I planprogram beskriver kommunen att ingen risk för översvämnning finns men då utgår kommunen från Tidans medelvattennivå. Enligt MSB översvämningskartering ligger delar av området inom den zon som förväntas översvämmas vid ett högsta flöde. Kommunen måste beskriva risken, avseende översvämnning från Tidån, och hur de tänker hantera frågan.

Bemötande/kommentarer

Kommunen tar till sig Länsstyrelsen yttrande gällande strandskydd till det fortsatta detaljplanearbetet.

Ang. MKN för vatten kommer en djupare analys av vatten och dagvattenhantering inom området att utföras inför detaljplanen. Även en djupare analys av översvämningsrisken i området kommer att göras.

Råd enligt PBL och MB

Bostadsförsörjningsprogrammet som nyligen varit föremål för samråd med bl.a. Länsstyrelsen beskriver väl de olika upplåtelseformer som är behövliga att tas fram markområde för. Behovsanalysen för olika grupper visar att ungdomar, medelålders par, pensionärer, stora barnfamiljer och nyanlända har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden. Vidare lyfts behovet av LSS-boenden, särskilda boenden för barn och särskilt boende för äldre. Det aktuella programmet svarar inte mot dessa behov som nämns i bostadsförsörjningsprogrammet.



Naturmiljö

Området berör delvis strandskyddsområdet för ån Tidan. Utbyggnadsetapperna B6 ligger till stor del inom strandskyddsområdet men även B1 och B5 berör strandskyddat område.

I planhandlingen anger man att det är ett angeläget allmänt intresse att staden får utvecklas, "att upphäva strandskyddet i området skapar möjligheter för en ändamålsenlig struktur för bostadsområdet". Vidare sägs att i det fortsatta planarbetet är det av stor vikt att redovisa de särskilda skälen till varför strandskyddet ska upphävas. Man pekar på att berörda strandområdets värden ska redovisas, överväganden om planutformning m.m. samt hur intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen vill erinra om att det femte särskilda skälet, 7 kap 18 c § punkten 5, marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, just även kräver att åtgärden inte kan ske någon annanstans utanför strandskyddsområdet. Om man inte vill se strandskyddsgränsen som en gräns för kommande exploatering bör en sådan utredning redan finnas med i planprogrammet så att en helhetsbedömning av förslagets lämplighet kan göras innan för mycket tid och pengar lagts ned i arbetet. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste det utredas och påvisas att en utbyggnad av bostäder, som i det här fallet utgör tätortsutvecklingen, inte kan ske på annat ställe inom tätorten, som inte omfattas av strandskyddsbestämmelser. Länsstyrelsens bedömning är att det särskilda skälet i punkten 5 inte är applicerbart på föreslagen bostadsutbyggnad.

Biotopskydd: I området som omfattas av planförslaget finns både en stenmur och ett antal åkerholmar som är skyddade av det generella biotopskyddet. Ansökan om dispens ska göras innan planen antas. Att bevara stenmuren inom planområdet är positivt, speciellt då den förläggs i ett allmänt stråk där den kan få fortleva i ett solbelyst läge. Det är naturavdelningens åsikt att det i detaljplanen ska införas en skyddsföreskrift för den. Om öppning behöver tas upp för genomfart genom muren krävs dispens för detta.

De i området befintliga åkerholmarna verkar enligt illustrationen inte kunna bevaras. Dispens ska ansökas om innan planen antas. Utformningen av området ska då vara slutligt projekterad och förslag till hur borttagna värden ska kunna kompenseras bör arbetas in i planen redan tidigare men måste ingå i ansökan om dispens som lämnas in för planområdet.

Bemötande/kommentarer

Kommunen tar med sig åsikterna ang. biotopskydd till det fortsatta planarbetet. Kommunens förhoppning är att kunna utforma kvartersstrukturen så att stenmuren och de flesta åkerholmarna förblir intakta. I det fall kvartersmark eller infrastruktur kommer prioriteras kommer detta avvägas och analyseras noga. Eventuella kompensationer för förlorade värden ska ingå i den analysen.

Vatten

Delar av planerad bebyggelse inom område riskerar att översvämmas vid höga vattennivåer i Tidan. I dagsläget saknas ett resonemang kring översvämningsrisken samt vilka skyddsåtgärder som planeras.



Dagvatten

Stora delar av området lämpar sig enligt utredningar inte för infiltration. Det blir därmed svårt att lösa dagvattenfrågan lokalt utan avledning från området. Frågan behöver utredas och beskrivas närmare i kommande planprocess.

Bemötande/kommentarer

Vi kommer utreda möjligheten att anlägga fördröjningsdammar i anslutning till bäcken som rinner genom området, för att på så sätt lösa en del av dagvattenfrågan i de flackare partierna.

Närhet till Siggestorps avfallsanläggning

Östra delarna av området som berörs av planprogrammet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd för Siggestorps avfallsanläggning. Deponin är i sluttäckningsskedet, men på området finns även en återvinningscentral och en komposteringsanläggning. Rekommenderat skyddsavstånd är 500 m för deponeringsanläggning samt för komposteringsanläggning och 200 m för mellanlager för miljöfarligt avfall. Konsekvenserna av närheten till avfallsanläggningen för delar av området behöver bedömas och beskrivas i kommande planarbete.

Bemötande/kommentarer

Endast en mindre del av planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd till deponerings- och komposteringsdelen av avfallsanläggningen (ca 400m bort). En tydligare analys och lokalisering över avfallsanläggningen och avståndet till planområdet är dock att föredra och kommer tas med i det fortsatta detaljplanarbetet.

Trafikbuller

Planprogrammet beskriver förväntad ökad trafikbelastning inom området. Däremot nämns inte om det gjorts någon bedömning av vilken påverkan det kommer ha på trafikbullersituationen. Vissa av tomterna i östra delen av programområdet ligger nära Stallängsvägen, och hur bullersituationen kommer se ut för dessa behöver utredas i kommande skeden. Men även bullersituationen inom området behöver belysas, trafiken inom området i sig alstrar buller som behöver bedömas om det utgör risk för att riktvärdena överskrids.

Bemötande/kommentarer

En trafikmätning är beställd och kommer ingå i den bullerutredning som kommer att göras till det fortsatta planarbetet.

Synpunkter i övrigt - Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.



TRAFIKVERKET

Synpunkter

- Trafikverket är mycket positivt till att området på ett genomtänkt sätt är förberett för att de boende ska kunna välja fler färdssätt än bilen. Det leder både till en bättre boendemiljö och till mindre utsläpp.
- Som beskrivs i planprogrammet kommer planområdet generera en viss mängd trafik. Man bör i programmet reflektera över huruvida det finns risk för att boende utanför planområdet drabbas av bullerstörningar på grund av detta.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot programförslaget.

Bemötande/kommentarer

En bullerutredning och trafikmätning kommer att genomföras inför detaljplanearbetet. Mest troligt kommer hastigheten på Stallängsvägen att sänkas från 70 till 50km/h i och med utbyggnaden av bostadsområdet Bälteberga. Detta kommer förhoppningsvis innebära en positiv förändring för det befintliga gränsande bostadsområdet gällande trafikstörningar.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN FALKÖPING-TIDAHOLM

Området föreslås bebyggas i nära anslutning till vattendraget Tidan och delar kan komma att byggas så nära Tidan att strandskyddet måste upphävas. Räddningstjänsten saknar i planprogrammet en analys av översvämningsrisken i området, en sådan analys bör ingå i beslutsunderlaget när områdets lämplighet provas för den fortsatta planeringsprocessen.

Myndigheten för Samhällsnytt och Beredskap (MSB) har tagit fram översvämningskarteringar för ett stort antal vattendrag däribland Tidan. Karteringar finns gjorda för 100-års flöden och beräknat högsta flöde som motsvarar en värsta tänkbara översvämningskatastrof som kan uppstå p.g.a. naturliga faktorer. Dessa karteringar kan vara till hjälp vid analys av översvämningsrisken och eventuella konsekvenser av en översvämningskatastrof i området. Karteringarna och rapporterna finns att hämta på MSB:s hemsida.

Bemötande/kommentarer

Delar av planområdet ligger enligt MSB:s översvämningskartering under vatten vid ett beräknat högsta flöde. Dock är översvämningskarteringen schematisk och måste i en bedömning sammanvägas med en detaljerad analys av höjderna i området. Frågan är av viktig karaktär och kommer arbetas vidare med i det fortsatta planarbetet.

TEKNISKA NÄMNDEN

Planprogrammets omfattning

Tekniska nämnden anser att det är lämpligt att i det fortsatta detaljplanearbetet utvidga planområdet norrut, för att inbegripa den eventuella skolans lokalisering och knyta an mot idrottsområdet, gc-vägar och ringleden.



Naturvärden

Området närmast Tidan har höga naturvärden och bör via strandskydd bevaras så långt som möjligt. Området norrut mot idrottsområdet bör till viss del kunna tas i anspråk för utveckling av staden, då det endast bedömt inneha "vissa naturvärden". Skärmar av vegetation bör dock sparas mot befintligt villaområde samt mot vägen mot Hökensås-Habo/2844.

Trafik

Infartsgata till området borde förläggas i anslutning till infart Bilprovning/ÅV-central för att undvika ytterligare utfarter/trafiksituationer på väg 2844/Hökensås-Habo. En cirkulationsplats med samlade in- och utfarter och säkerställande av låg hastighet på Stallängsvägen skulle då vara möjligt. Då skulle man få utreda en annan utformning av etapp A. Oskyddade trafikanters nära koppling till tätorten kan säkerställas genom alternativa gång- och cykelvägar till området. För bilburen trafik är vägens läge i förhållande till tätorten av mindre betydelse.

Bredden på gatorna i området ses över. En utformning med 5,5 m breda lokal- och gårdsgator kommer innebära parkeringsförbud i båda färdriktningarna längs dessa. Utformningen av matargatan bör förändras så att zonen för träd/parkering breddas till minst 2,2 m, men gärna till 2,5 m.

Service

Ytan för service inom A kan vara lämplig för förskola. En skola för grundskolebarn F-6 respektive 7-9 bör placeras mer norrut mot idrottsområdet och säkra gång- och cykelvägar från Ringvägen.

Bemötande/kommentarer

I det framtida detaljplanearbetet kommer mycket vikt läggas vid att skapa goda kommunikationsstråk mot befintlig bebyggelse och infrastruktur. Om dessutom en skola kommer färgäggas i närhet till/i planområdet blir gång- och cykelkommunikation och säkra passager vid ringleden extra viktig. Gränsdragningen och utformningen av planprogrammet kommer inte kunna fastställas innan hösten -16, då beslut om förläggandet av en ny skola ska presenteras. Planprogrammet kan därför komma att omfatta även skolverksamhet, vilket i så fall gör att planprogrammet i vissa delar måste utökas och omformas.

Vi tar med oss tankarna om gatuutformning och gatubredder till det fortsatta planarbetet. Om kollektivtrafik ska ledas in i området kommer lämpligen inte parkering längs matargatan tillåtas, utan i så fall förläggas till lokalgatorna. Då måste bredder och utformning ses över.

BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Förvaltningen ställer sig positiv till att det i planprogrammet finns flexibilitet och möjlighet att, vid behov, använda viss mark till förskole- och skolbyggnader. Förvaltningen vill framhålla vikten av att, i det fortsatta arbetet med Bälteberga, ta hänsyn till resultatet i utredningarna kring placeringen av en ny skola i kommunen. Samt att inte avgränsa programområdets yttre gränser för snävt så att det får påverkan på förutsättningarna för en eventuell skola och/eller förskola.



Bemötande/kommentarer

Miljö- och byggnadsförvaltningen kommer noga följa och vara involverade i arbetet med placering och utformning av den nya skolan i kommunen. Om skolan förläggs i, eller i närhet till, planområdet för Bälteberga kommer detta ha stor inverkan på den slutgiltiga utformningen av detaljplanen.

HÖKENSÅS SPORTFISKE AB

Företaget poängterar sin roll som en av Tidaholms viktigaste besöksnäringar och sitt beroende av Tidan som plats för fisketurism. Fisket i Tidan bedrivs enbart som flugfiske, vilket riskerar skador för förbipasserande och lekande barn, om Åna-rundan planeras att dras ner i anslutning till ån i det aktuella området. Det finns alltså en uppenbar risk att utsätta allmänheten för en skaderisk om strandskyddet upphävs och marken runt ån tas i anspråk. Främst är det utbyggnaden av etapp B6 som inkräktar på verksamheten, samt en ny dragning av Åna-rundan. Verksamheten påverkas dock försumbart om strandskyddet bibehålls och Åna-rundan inte dras ned vid Tidan. Hökensås Sportfiske AB ser dock inget hinder i att etapp 1-5 genomförs.

Bemötande/kommentarer

Fisketurismen är en viktig del av Tidaholm som Tidaholms kommun vill verka för att främja, inte motarbeta. En av orsakerna till att göra ett planprogram är att i ett tidigt utredningsskede hämta in de yttranden och motsättningar som kan uppstå med den tänkta utformningen. Strandskyddet är en del i planprogrammet för Bälteberga, och de yttranden som inkommit kommer tas med i det fortsatta arbetet. En djupare analys av vad upphävandet av strandskyddet har för positiva, kontra negativa effekter kommer genomföras innan förslag om upphävandet tas vidare för fortsatt utredning.

FASTIGHETSÄGARE BALTAK 7:53

Fastighetsägarna äger gränsande fastighet, Baltak 7:53, söder om planområdet.

Synpunkter:

- Skaderisk för allmänheten (lekande barn) om promenadstråket samt bostäder flyttas närmare ån enligt planprogrammet. Flugfiske kräver plats. Störande för fisket. Förlorade intäkter för både kommunen, fisket samt undertecknad.
- Boende kommat ett blir störda vid kräftfisket då det bedrivs bl.a. nattetid, vilket är återkommande varje år i augusti-september. Om strandskyddet bibehålls är störningarna försumbara.
- Enligt planprogrammet planeras bostäder precis i gränsen till åkermark, vilket vid vårbruk, skörd och höst brukar genererar damm, buller och lukt (gödselspridning). Hålls ett avstånd på 100m är störningarna mindre, men finns fortfarande kvar.
- Betesdjur genererar flugor, dofter m.m. men bidrar också till biologisk mångfald. Etapp B4 ligger precis granne med åker och bete. Om ett avstånd på 100m bibehålls även där så är störningarna mindre, men finns fortfarande kvar.

Fastighetsägarna uttrycker även en oro över att som lantbrukare bli tvingad att begränsa sin verksamhet när kommunen planerar för bostäder i närhet av



tätort. De önskar se en diskussion och en samordnad planering inför den fortsatta detaljplaneprocessen för att resultatet på lång sikt ska bli bra för alla parter.

Bemötande/kommentarer

En viktig del i upprättandet av ett planprogram är just att i tidigt skede få in synpunkter och belysa framtida problematik med grannar och andra berörda. Ju mer problem vi kan belysa i ett planeringsskede, desto större chans är det att vi kan skapa ett område som blir så bra som möjligt för alla parter. Vi kommer återuppta kontakten med berörda när detaljplaneprocessen startar.

Om en bit av strandskyddet skulle upphävas för att ge plats för bostäder måste detta ske under premisserna att inte fara för de boende eller förbipasserande skapas.

Ånarundans eventuella nya dragning närmare Tidån får inte heller innebära att man utsätter människor för fara p.g.a. närhet till fiskare. Allt detta kommer att tas med i planeringen inför lokalisering och bostäder och en ny dragning av Ånarundan.

Ang. bostäder i närhet till bete och brukad mark: Planprogrammet heter just "Bostadsområde Bälteberga – "Nära staden – Granne med naturen"". Så en närhet till natur och jordbruk är lite av det som kommer ge området sin charm. Dock delar vi uppfattningen om att man på något sätt borde arbeta vidare med ett hänsynsavstånd mellan pågående jordbruk och kvartersmark, vilket inte är inritat på illustrationskartorna idag.