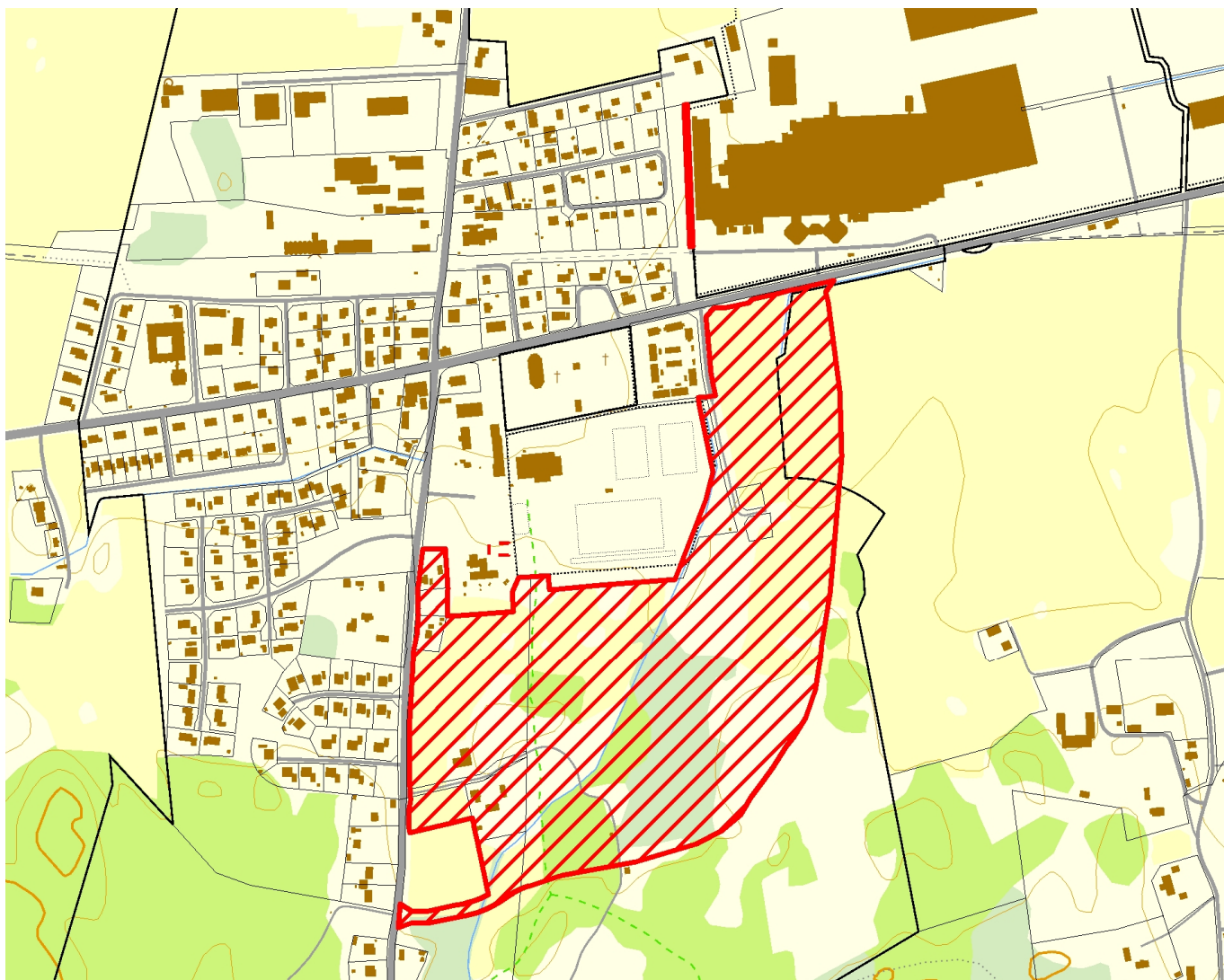




Planbeskrivning

Detaljplan i Väderstad

för del av Vallsberg 1:1 m.fl.
(Storgårdsområdet)

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter. Läs mer på

<http://boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:2000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. De finns även på biblioteket i Väderstad, Folkungasalen. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/detaljplanering. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Magnus Hultegård

Telefon: 0142 – 851 86

E-post: magnus.hultegard@mjolby.se

Synpunkter

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samråds- och granskningsskedet lämnas till Byggnads- och räddningsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard förfarande/utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

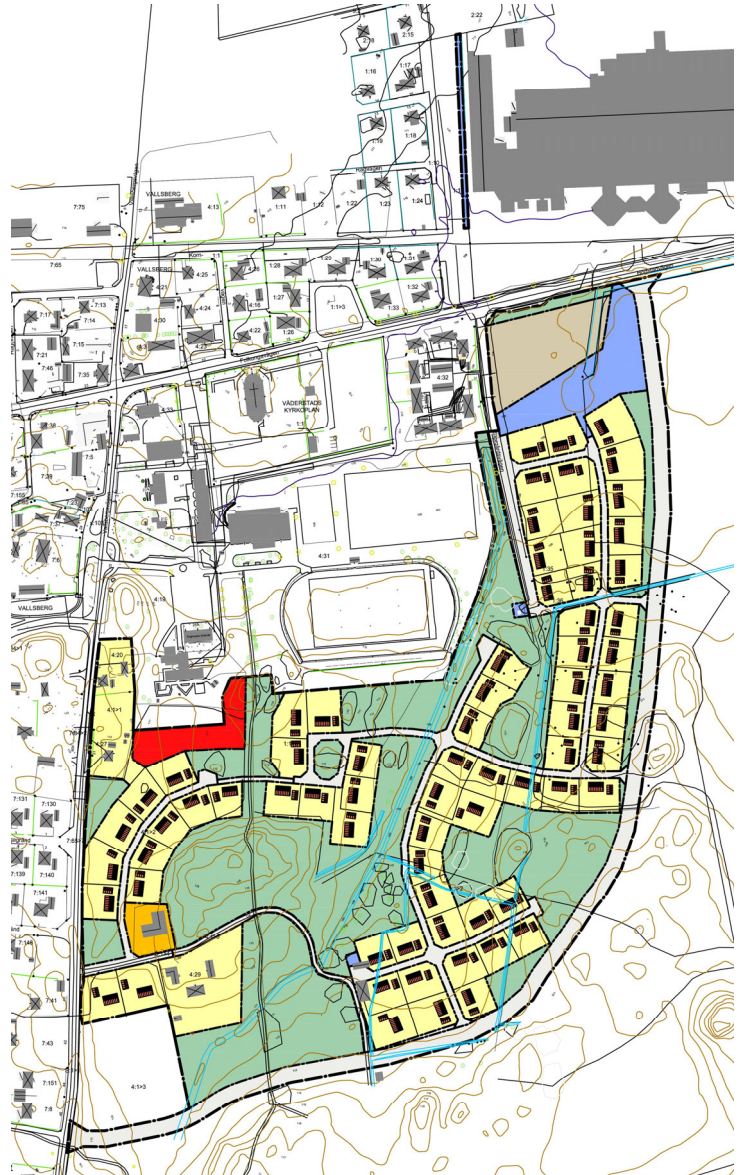
Planområdet omfattar dels ett tidigare planlagt område öster om Storgårdsvägen, dels icke planlagda markområden söder om skolan och bort till Vallsbergsvägen i väster.

Detaljplanen innehåller förslag till ny småhusbebyggelse i Väderstad. Bebyggelsen bedöms bli i huvudsak i form av friliggande villor, men planen medger även tätare småhusbebyggelse i form av t.ex. kedjehus och radhus. Totalt bedöms ca. 70 villor rymmas i planområdet. I ett nordligt delområde av planen möjliggörs en intern transportväg för Väderstad AB:s behov väster om fabriksbyggnaderna.

I planen föreslås utbyggnad av en uppsamlingsgata mellan Vallsbergsvägen och Folkungavägen. Denna ska i första hand försörja det nya bostadsområdet, men utformas för att även möjliggöra en omledning av trafiken till och från Väderstad AB så att korsningen Vallsbergsvägen/Folkungavägen kan avlastas.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan (antagen 2011)

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.



Byggnadskontoret

Magnus Hultegård

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE.....	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN.....	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	6
PROGRAM.....	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	7
FÖRORDNANDEN ETC.....	7
DETALJPLANENS INNEBÖRD	8
BEBYGGELSE.....	8
NATURMILJÖ.....	10
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	12
GATOR OCH TRAFIK.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	16
SOCIALA ASPEKTER	18
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN	20
FORTSATT ARBETE	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	23
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING.....	25
VAD ÄR EN BEHOVSBEDÖMNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	
.....	25
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	25
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL UNDERSÖKNINGEN	26
ÖVRIGT	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32
PLANKARTA.....	33
PLANBESTÄMMELSER.... FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.	

Bakgrund

Planarbete för det aktuella planområdet bedrevs under början av 2000-talet. Plansamråd hölls kring ett planförslag i slutet av 2010 efter att ha föregåtts av ett programskede. Efter samrådet har planarbetet lagts vilande i huvudsak beroende på att kostnaderna för utbyggnaden av allmänna platser bedömdes vara för hög i förhållande till möjliga tomtpriser.

Nu bedöms det dels finnas en större efterfrågan på småhustomter i Väderstad, dels finnas bättre ekonomiska förutsättningar att genomföra en utbyggnad av området.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny småhusbebyggelse i ett naturskönt område i Väderstad. Som en del av detta ingår även att möjliggöra villabebyggelse i området öster om Storgårdsvägen, där det i nuläget endast är möjligt att bygga tätare småhusbebyggelse. Längst i norr planläggs dock för att möjliggöra dels en omvandling av nuvarande dagvattenkulvert till ett öppet dike, dels en möjlighet för uppställning och parkering av fordon och redskap inom ramen för Väderstad AB:s verksamhet. Ytterligare ett delsyfte med planen är att möjliggöra utbyggnaden av en större gata som gör det möjligt att leda om trafiken till Väderstad AB från Vallsbergsvägen/Folkungavägen. Utöver detta syftar detaljplanen till att möjliggöra en utvidgning av förskolan. Syftet med det norra delområdet är att möjliggöra en intern transportväg väster om Väderstad AB:s fabriksbyggnader.

Planen ska reglera markanvändningen samt byggnadernas placering i förhållande till gaturummet och grannfastigheterna. Planen ska också reglera en begränsning av de nya byggnadernas storlek och höjd samt säkerställa trafiksäkra utfarter. I övrigt är ambitionen att tillåta en relativt stor variation i bebyggelsens utformning. För Vallsbergs Nygårds gårdsmiljö, som har höga kulturmiljövärden, införs bestämmelser om varsamhet och rivningsförbud.

Plandata

Planområdet är beläget i sydöstra Väderstad. Planen sträcker sig från Vallsbergsvägen i väster och ca 75 m öster om Storgårdsvägen. I söder sträcker sig planområdet ca. 120 m söder om Vallsbergs Nygård.

Området är ca 21,5 hektar stort. Fastigheterna Vallsberg 1:1 och Vallsberg 4:1 ägs av Mjölby kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun, antagen 2011*. Av plankartan framgår att området är markerat dels som ett utbyggnadsområde för bostäder B1, dels som utbyggnadsområde respektive utredningsområde för allmänt ändamål eller tätare bostadsexploatering, V4/U1, dels som rekreationsområde. För området öster om Storgårdsvägen, längst i norr framgår att det redan är planlagt för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och dess intentioner.

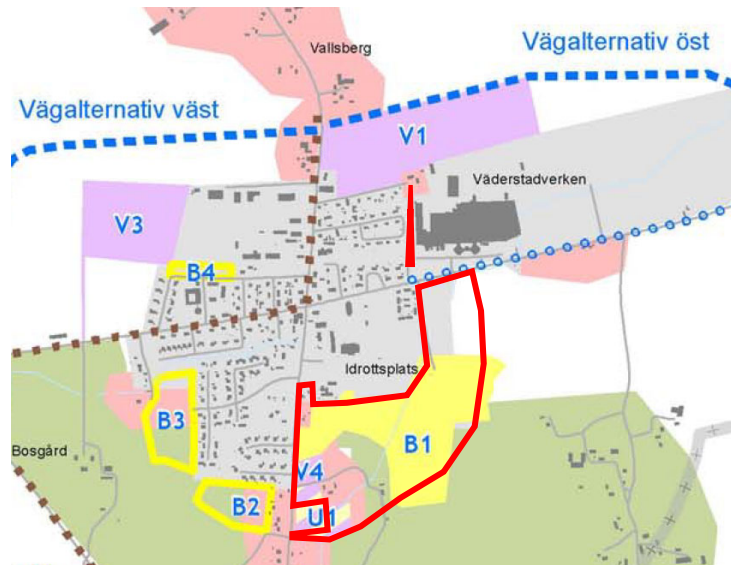
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Större delen av planområdet är idag inte planlagt. I nordöstra delen av planområdet gäller idag en detaljplan, i form av en byggnadsplan från 1982. Det berörda området är i huvudsak planlagt för bostadsändamål. Det nordliga planområdet omfattas av en byggnadsplan från 1984 och är planlagt som parkmark.

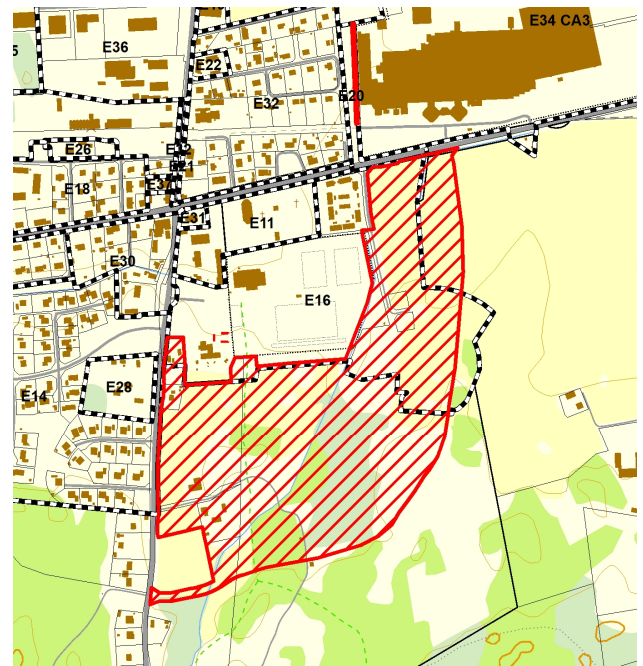
Samråd kring ett förslag till detaljplan genomfördes 2010. Detta stämmer relativt väl överens med avgränsningarna av område B1 i översiktsplanen, se figur 1 & 3.

Program

Ett planprogram för tänkt bostadsutbyggnad i området togs fram under 2009 där bostäder föreslogs i delar av det nu aktuella planområdet.

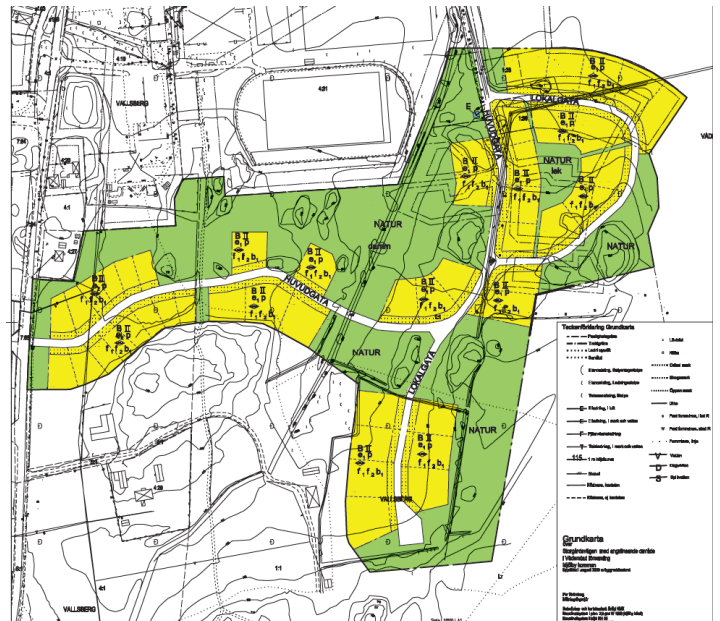


Figur 1: Kartutsnitt ur Mjölby översiktsplan 2011, med detaljplaneområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.



Figur 2: Karta över del av Väderstad med planområdet rödmarkerat. Gränser för gällande detaljplaner markerat med vit/svart linje

I kommunens bostadsförsörjningsprogram framgår att efterfrågan i de mindre orterna främst rör nyproduktion av småhus. I Väderstad görs bedömningen att det också kan finnas behov av någon form av trygghetsboende eller liknande. Det pågår planarbete för boende i radhusform för äldre som vill lämna sina villor. Därför ligger den tänkta inriktningen för den nu aktuella planen, med i första hand småhus väl i linje med bostadsförsörjningsprogrammets innehåll.



Figur 3: Samrådsförslag till detaljplan 2010.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Planområdet omfattas inte av något riksintresseområde enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i Väderstads södra delar, men trafikmängderna kommer även i framtiden vara små och gaturummen så öppna att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Detaljplanen kommer innebära att mer dagvatten avleds vid kraftiga regn än idag. Föroreningshalterna i dagvatten från småhusbebyggelse brukar normalt sett inte vara höga. Det kommer sannolikt också behövas fördröjningsåtgärder för att säkerställa att avrinningen inte blir för stor. Det kommer också innebära viss reningseffekt. Sammantaget bedöms inte miljökvalitetsnormen för vatten överskridas genom den aktuella planen. En beräkning av föroreningshalterna kommer göras inför granskningen av detaljplanen för att säkerställa detta.

Förordnanden etc.

Inom planområdet finns ett antal åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Dessa föreslås bevaras i planförslaget.

Detaljplanens innebörd

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I planområdet finns idag tre bostadsfastigheter, dels två äldre villor, dels Vallsbergs Nygård. Därutöver finns en lada som tidigare tillhört gården.

Angränsande till planområdet finns Väderstad skola och förskola. I norr angränsar planen även till ett kvarter med radhus.

Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen består huvudsakligen av småhus av olika slag. Planen är utformad så att det är möjligt att bygga antingen större friliggande villor eller grupphus (radhus, kedjehus eller friliggande hus med samordnad utformning). Grupphusen kan antingen vara i ägandeform på mindre fastigheter eller i bostadsrättsform eller hyresrättsform och då vara placerade på större gemensamma fastigheter. Inom detaljplanen bedöms det inrymmas ca. 70 villor, fler bostäder om det även byggs hus i grupphusform. Inom planområdet finns även möjligheter att på flera platser bygga en gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Utnyttjandegrad

För friliggande villor är största byggnadsarea 25% av fastighetsarean.

Komplementbyggnader som garage och förråd får dock högst uppta 10 % av fastighetsarean.

För grupphusbebyggelsen är största byggnadsarea 40% av fastighetsarean.

För gruppbostad är största byggnadsarea 35% av fastighetsarean.

Exploateringsgraden på de befintliga bostadsfastigheterna är anpassade till befintliga förhållanden.

Placering

Huvudbyggnader ska placeras parallellt med gatorna för att skapa ett harmoniskt gaturum. De ska placeras minst 3 m från gatan, vilket är reglerat med en förgårdsmarkszon. Undantag får göras på s.k. skafttomter.

Garage/carport ska placeras minst 6 m från gata dels för att göra det möjligt att köra ut från garaget och stänga porten utan att köra ut på gatan, dels för att möjliggöra en besöksparkering framför garaget. För att möjliggöra en tätare gatumiljö där huvudbyggnaderna blir mer framträdande än garage och carportar, är det positivt om garage och carportar placeras något längre in från gatan än bostadshusen.

Det har införts krav på minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns för att var och en ska kunna bygga sitt hus utan att göra särskilda brandskyddstekniska åtgärder. Det har också införts krav på minsta avstånd till

fastighetsgräns för uthus/komplementbyggnader. Detta för att man ska kunna sköta sina hus på egen mark och för att skapa flexibilitet vad gäller placering av lyktstolpar och teknikskåp längs gatan. Bestämmelsen är formulerad för att göra det möjligt att bygga samman ett garage/carporthus med huvudbyggnaden, men ändå tillämpa kortare avstånd till fastighetsgränsen. Undantag från placeringsbestämmelserna görs för grupphus där byggnader får placeras i tomtgräns mot annat grupphus. Där får byggherren svara för den nödvändiga samordningen av brandskydd, hur byggnaderna ska skötas och hur placering av teknikanordningar ska kunna lösas.

Utformning och gestaltning

Vid den befintliga gårdsmiljön är kvartersavgränsningen gjord så att den gårdsmiljön kan avläsas från Vallsbergsvägen, dels norr om infartsvägen, dels från söder. Längs uppfartsvägen till gården är bebyggelsens placering och utformning reglerad så att en mer traditionell gårdslik miljö kan uppnås.

Tillgänglighet

Planområdet är utformat med ett tydligt gatunät där bostadsentréerna normalt vänds mot gatorna. Det bör göra det möjligt med en logisk adressättning och underlätta orienterbarheten. Området är relativt flackt, vilket bör underlätta tillgängligheten till entréerna. Bostäderna kommer att få sina parkeringar vid eller i nära anslutning till bostadsentréerna, vilket ökar områdets tillgänglighet.

Omfattning av lovplikten

I planområdet har lovbefrielse införts för skärmtak som uppfyller vissa placeringsbestämmelser. Bygganmälan krävs dock innan arbete påbörjas.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser finns i planområdet, men Väderstad AB, som är Väderstads största arbetsplats, ligger strax norr om planområdet.

Väderstad AB har planer på att förvärva mark söder om Folkungavägen för att kunna skapa en bättre besöksfunktion till sin verksamhet. Området närmast de befintliga bostäderna på Storgårdsvägen föreslås därför kunna användas för företagets besöksanläggning och marken planläggs därför som verksamhetsområde, men utan möjlighet att uppföra byggnader.

I det norra delområdet av detaljplanen föreslås en mindre utvidgning av Väderstad AB:s fastighet för att möjliggöra en intern transportväg väster om fabriksbyggnaderna. Området planläggs för industri, men utan möjlighet att uppföra byggnader.

Offentlig och kommersiell service

De nya bostäderna kommer innebära fler barn och ungdomar i Väderstad. Inom planområdet föreslås en utvidgning av nuvarande skoltomt för att möjliggöra en utbyggnad av förskolan för fler barn. Väderstads skola har undervisning för årskurserna F-6.

Biblioteksfilial finns i Folkungasalen och har öppet tre timmar varje torsdag samt meröppet för låntagare som registrerat sig särskilt, varje dag 07-22.

Livsmedelsbutik restaurang, kafé m.m. finns centralt i Väderstad, ca. 300 – 700 m fågelvägen från planområdets olika delar.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

En översiktlig naturvärdesinventering gjordes under programarbetet av miljökontoret hösten 2008. En närmare inventering kommer göras under våren 2020.

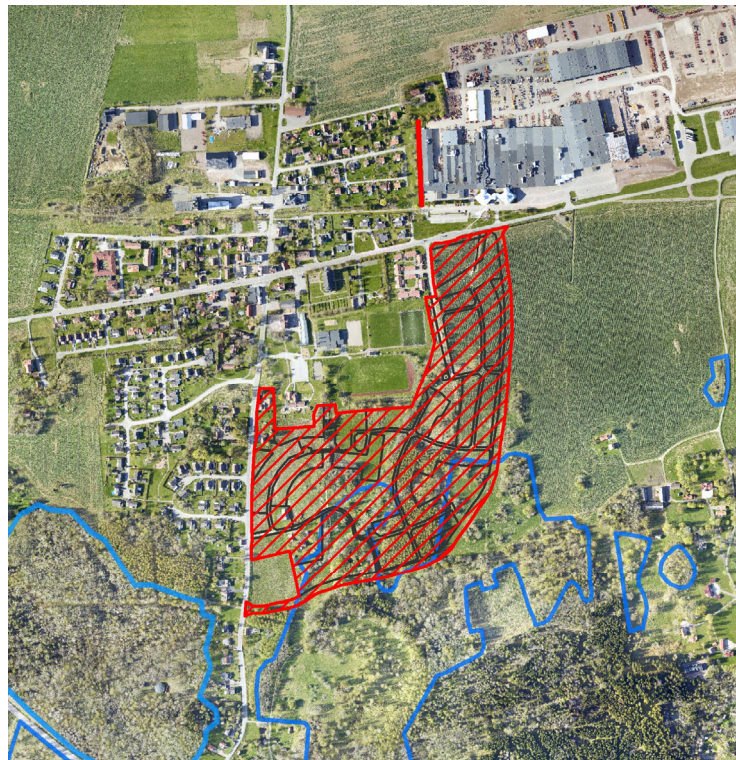
Området består dels av åkermark i väster och i nordost. Området mellan dessa är igenväxande betesmark som tidigare brukats som åkermark. Längst i söder inklädd i Hembydsgårdens naturområde finns en yngre björkplantering på lite fuktigare mark. Även detta område har tidigare brukats som åkermark. Ett antal åkerholmar i form av uppstickande berghällar finns både i nuvarande åkermark och i den igenväxande betesmarken. På flera av holmarna kan man hitta värdefull torrängsflora med bl.a. axveronika, brudbröd m.fl. Även grövre lövträd återfinns i anslutning till ett par av holmarna.

Det är fin närnatur i området med bl.a. elljusspår och vandringsleder. Naturområdet kring Hembydsgården består av hagmark som är rik på hävdgynnad flora, äldre, grova lövträd och har getts skyddsklass 3, högt naturvärde i ett kommunalt perspektiv i kommunens naturvårdsprogram. Delar av naturvårdsobjektet berörs av sträckningen för den tänkta uppsamlingsgatan som också ska leda trafiken till och från Väderstad AB. Den slutliga sträckningen av gatan kommer anpassas så långt möjligt till naturvärdena efter att naturvärdesinventeringen genomförts.

Vid exploatering av området kommer bebyggelsen placeras där det idag är åker-, betesmark och björkplantering. Planförslaget har anpassats så att åkerholmarna kan bevaras. Ekar och andra värdefulla träd har i huvudsak sparats både för den biologiska mångfalden och för att skapa ett trivsamt bostadsområde. Det stora diket föreslås få en flackare slänt som kan vidgas till en översvämningsbar yta på västra sidan för att skapa en större kapacitet för att fördröja dagvatten.

De träd som av säkerhetsskäl behöver tas ner eller som behöver tas ner för att möjliggöra gator eller bebyggelse, föreslås flyttas till övriga delar av kommunens mark inom naturvårdsobjektet och där fungera som faunadepåer.

De naturpartier som bevaras planläggs och sköts som naturmark. Dessa kommer även kunna fungera som lekmiljöer. En aktivitetsyta planeras inne på



Figur 4: Flygfoto med planområdet rödmarkerat. Svarta linjer motsvarar kvartersgränser. Blå linjer avgränsar objekt i kommunens naturvårdsprogram.

nuvarande skolområdet. Denna bedöms även kunna fungera som lekplats för de nya bostäderna.

Inom naturområdet finns två gång- och cykelvägssträckningar planlagda. Inom ramen för planbestämmelsen Natur finns möjlighet att anlägga ytterligare gång- och cykelvägar om det uppstår behov. Anläggandet bör ske i samråd med stadsträdgårdsmästaren och kommunekologen och anpassas till naturvärdena på platsen.

Elljusspåret går genom planområdet. I den norra delen föreslås att kontakten mellan bostadskvarteren på vardera sidan om spåret kan ske genom en nyanlagd gång- och cykelväg för att inte skapa onödiga korsningar mellan spåret och gator för biltrafik. I södra delen av området korsas spåret av den nya uppsamlingsgatan strax innan spåret delar sig i en slinga. Det är av stor betydelse att korsningen utformas trafiksäkert, med åtgärder som säkerställer en högsta hastighet om 30 km/h och med god sikt för såväl motionärer som bilister.

Genom planområdet rinner ett dike norrut till det når Hygnestadbäcken i höjd med Storgårdsvägen. Därefter är Hygnestadbäcken kulverterad genom planområdet. I planen ges förutsättningar för att ta bort kulverteringen genom planområdet. På så sätt kan dels ett naturligare vattendrag skapas, dels större kapacitet för dagvattenflöden skapas.

Diket kallades på ekonomiska kartan från 1948 för Storgårdsbäcken, men var redan då utträdad till ett dike i förhållande till hur den ritats på häradseconomiska kartan från 1870-talet. Det ingår sedan 1950 i Vallsbergs dikningsföretag år 1951.

Klimatanpassning

Inom ramen för planarbetet kommer en utredning genomföras för att säkerställa att det inte uppstår några översvåmningsproblem vid skyfall.

Planområdet innehåller en relativt gles bebyggelse och med många små naturområden insprängda. Det gör att det inte finns någon risk för att det bildas s.k. värmeöar till följd av tätbebyggelse och att det finns goda förutsättningar att skapa skugga för att underlätta att hitta rimliga temperaturnivåer vid värmeböljor.

Mark och geoteknik

Två översiktliga geotekniska utredningar har genomförts inför tidigare planerad bebyggelse, dels 1979, dels 1981. Dessa omfattar inte hela det nuvarande planområdet och kommer kompletteras under den fortsatta planprocessen.

Av de genomförda utredningarna framgår att den västra delen av planområdet består av mark med torrskorpelera på morän, där moränen ligger ca. 3 m under marknivån. Här bedömdes det vara möjligt med ytlig grundläggning för småhusbebyggelse. Längs diket har lera sämre bärighet.

I östra delen av planområdet består jordarna också av lera med 0,5 – 9 m mäktighet på morän. Lera har en torrskorpa till 2,5 – 3 m djup där lösa leror avlöser, sannolikt med inslag av silt. På åkrarna öster om Storgårdsvägen är lerorna så lösa att uppfyllnader inte är lämpliga. Ytlig grundläggning för

småhusbebyggelse har bedömts vara möjlig även i den östra delen av planområdet.

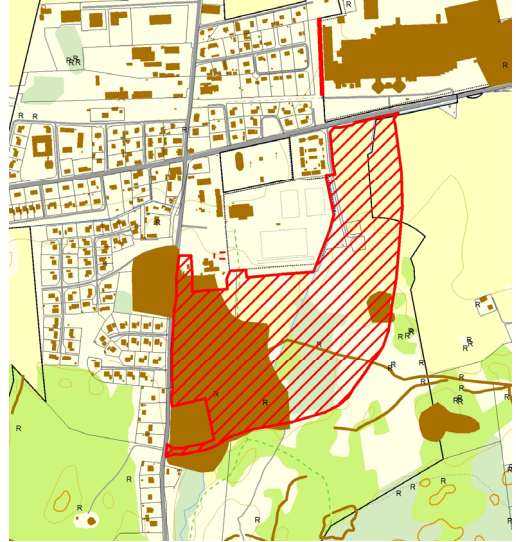
I den kommande utredningen kommer risken för höga radonhalter utredas.

Grundläggningsförutsättningarna inkl. risken för skred längs diket kommer också utredas.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns ett antal fornlämningar inom och kring planområdet.

I samband med planarbetet 2010 genomfördes en arkeologisk utredning etapp II samt en arkeologisk förundersökning. Dels undersöktes Vallsbergs gamla bytomt norr om Vallsbergs Nygård, dels undersöktes ett område med boplatslämningar i östra delen av planområdet. Även en undersökning av delar av två kända fornlämningar gjordes. Slutsatsen från förundersökningen var att ytterligare åtgärder inte var nödvändiga inom bytomten respektive området med boplatslämningar. Planområdet har nu utvidgats och vissa förändringar av planutformningen har gjorts. Det kan därför bli aktuellt att genomföra ytterligare antikvariska åtgärder och kommunen har därför begärt ett yttrande av länsstyrelsen avseende detta behov.



Figur 5: Översiktsskarta över Väderstad med planområdet rödmarkerat. Bruna ytor och linjer är registrerade fornlämningar. Enligt tidigare genomföra arkeologiska utredningar är fornlämningen i östra delen av planområdet borttagen.

Planområdet omfattar dels den nu rivna Vallsbergs Storgård och dess tomt, dels Vallsbergs Nygård.

Vallsbergs Nygård har i en kommunal byggnadsinventering 1984 bedömts ha höga kulturmiljövärden. Byggnadsmiljön bedöms ha sådana värden som avses i plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Planen har utformats så att gårdsmiljön kan ses från Vallsbergsvägen dels norrifrån, dels söderifrån, och så att tillkommande bebyggelse längs den gamla vägen anpassas till traditionell landsbygdsbebyggelse både vad gäller placering, proportioner och övrig utformning. Bestämmelser om bevarande av gårdsbebyggelsen har också införts i planen. Huvudbyggnaden och den gamla ladan/ladugården får inte rivas. Huvudbyggnadens, flygelbyggnadernas och ladans/ladugårdens karaktär får inte heller förvanskas. De viktigaste karaktärsdragen är:

- Att taken är sadeltak med rött lertegel (med undantag för ladan/ladugården)
- Att byggnaderna har nätta takutsprång och takfötter.
- Att huvudbyggnaden har stående locklistpanel målad med färg av oljefärgskaraktär, medan flygelbyggnaderna och ladan/ladugården har en enklare utformning med liggande timmer i röd slamfärg.
- Att byggnaderna har tvålufts träfönster med genomgående spröjs i ytterbågen.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Idag genomkorsas Väderstad av två statliga vägar. Trafikmängderna framgår av nedanstående tabell:

Vägsträcka	Fordon/ årsmedeldygn (ÅDT)	Varav tunga fordon/ ÅDT
Vallsbergsvägen söder om Folkungavägen	1500	150
Vallsbergsvägen strax norr om Väderstad	1500	90
Folkungavägen väster om Videvägen	1200	100
Folkungavägen mellan Väderstad och Hogstad	1400	100

Transporterna till och från Väderstad AB bedöms av företaget idag motsvara ca. 70 fordon/ÅDT, vilket relativt väl motsvarar den uppmätta differensen på Vallsbergsvägen söder och norr om Folkungavägen.

Planområdet nås via en uppsamlingsgata som sträcker sig från Vallsbergsvägen i väster till Folkungavägen i nordost. Gatans funktion är också att leda trafiken till och från Väderstad AB så att den inte längre belastar de trängsta delarna av centrala Väderstad. Gatan föreslås utformas för 40 km/h standard och med utrymme för en planteringszon och gång- och cykelväg. Körbanan föreslås få 6 m bredd.

Uppsamlingsgatans trafikering bedöms bestå dels av trafiken till de nya bostäderna, dels till Väderstad AB.

Planförslaget innehåller knappt 60 bostäder som får sin huvudsakliga utfart via den nya uppsamlingsgatan. I mindre tätorter brukar normalt ett trafikstringstal på 5 fordonsrörelser/dygn användas. Det ger en trafikering på 300 fordon/ÅDT. Syftet är också att flytta över transporterna till Väderstad AB, vilket motsvarar ca. 70 fordon/ÅDT. Ytterligare viss överflyttning kan komma att ske från nuvarande Vallsbergsvägen till den nya gatan framför allt bedöms detta avse delar av personbilstrafiken till Väderstad AB. Högt räknat gör kommunen bedömningen att 1/3 av dagens trafik på Vallsbergsvägen flyttas till den nya gatan. Det skulle ge en trafikering i inledningsskedet på ca. 550 fordon/ÅDT. Utan allmän trafikökning i samhället skulle trafiken öka till knappt 900 fordon/ÅDT när planområdet är fullt utbyggt, vilket bedöms kunna ha inträffat om ca. 30 år. Med ett antagande om 2% biltrafikökning skulle vid den tidpunkten trafiken totalt sett uppgå till 1300 fordon/ÅDT. I samband med bullerberäkningar som gjorts för samrådsförslaget har antagits ett scenario med 1500 fordon/ÅDT, varav 150 tunga fordon, d.v.s. högre tal än de som kommunen bedömer som mer troliga.

Ambitionen är att kommunen bygger ut gatan, men överlåter den till Trafikverket som en del av det statliga vägnätet. Kommunen kan då komma att ta över ansvaret för Vallsbergsvägen mellan Folkungavägen och den nya vägen. Med kommunalt huvudmannaskap för Vallsbergsvägen ges möjlighet för kommunen att stänga av vägen för tung trafik genom Väderstad.

I korsningen med motionsspåret är det av största vikt att skapa en utformning med hög trafiksäkerhet i form av åtgärder som säkerställer god sikt och en högsta hastighet om 30 km/h.

Lokalgatorna utformas för blandtrafik, med 6 m bredd, varav minst 4,5 m körbana. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på körbanan.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper längs Vallsbergsvägens östra sida.

Gång- och cykeltrafiken förväntas i huvudsak ta sig fram på lokalgatorna. Längs uppsamlingsgatan föreslås en gång- och cykelbana då den omfattande tunga trafiken på gatan gör det olämpligt med blandtrafik.

Mellan bostadskvarteren föreslås nya gång- och cykelvägar dels i den gamla byvägens sträckning, dels över motionsspåret i norr, dels mot skolgården i nordost. Ytterligare gång- och cykelvägar, framför allt mellan bostadskvarteren och skolan, kommer sannolikt byggas. Dessa kan byggas inom ramen för allmän platsmark NATUR.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 664 och 665 mellan Ödeshög och Mjölby trafikerar Väderstad med 17 turer i vardera riktning vardagar och nio respektive sju turer lördagar och söndagar. Närmaste hållplats finns strax öster om korsningen Storgårdsvägen/Folkungavägen. Hållplats finns även vid Väderstads kyrka.

Parkering och angöring

Parkering och angöring sker på egen bostadsfastighet. För merparten av bostäderna kommer det anordnas garage/carport + besöksparkering på egen fastighet/vid entré. Där tätare gruppvis uppförs, särskilt längs gator med utfartsförbud, kan det även bli aktuellt med samlade parkeringsanläggningar för att klara både parkering för boende och besökare.

Utfarter får inte anordnas i gatukorsningar. Utfarter får inte heller anordnas mot uppsamlingsgatan.

In- och utfart till verksamhetsområdet i nordöstra delen av planområdet ska ske mot den nya uppsamlingsgatan i öster.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdets bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar dels längs Vallsbergsvägen, dels i Storgårdsvägen. De befintliga ledningarna öster om Vallsbergsvägen kommer läggas om i ett nytt läge i planerad lokalgata. I området för utvidgad skoltomt samt söder om denna införs ett u-område för att säkerställa att befintliga ledningar kan få en ny sträckning över kvartersmark.

Bostadsbebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det befintliga nätet i anslutning till planområdet har tillräcklig kapacitet för att möjliggöra anslutning av den nya bebyggelsen. Det nya vatten- och avloppsnätet i planområdet kommer i huvudsak läggas i gatorna. Endast källarlös bebyggelse kan anslutas med självfall till det allmänna spill- och dagvattennätet.

Dagvatten

Det allmänna dagvattennätet dimensioneras för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Med ett 10-årsregn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en tioårsperiod. Dimensioneringen innebär att dagvattennätet ska kunna dämma ett 10-årsregn upp till marknivån. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet kommer dagvattnet rinna bort från planområdet på markytan, vilket gör det viktigt att skapa en höjdsättning som undviker att markområden blir instängda.

Dagvattnet från området leds via diket som går genom planområdet och vidare till den kulverterade Hygnestadbäcken mot nordost. Hygnestadbäcken rinner i sin tur ut i Tåkern. Såväl diket som Hygnestadbäcken ingår Vallsbergs dikningsföretag år 1951. Även nedströms planområdet finns ett antal dikningsföretag längs sträckningen till Tåkern.

För att säkerställa en måttlig avrinning av dagvatten från området har bestämmelse införts om att takvatten ska avledas ovan mark, t.ex. med utkastare, för att fördröjas innan det leds vidare i dagvattennätet. En dagvattenutredning kommer genomföras och det slutliga behovet av att reglera dagvattenhanteringsfrågan får utredas i det fortsatta planarbetet. Sannolikt kommer det dock bli aktuellt att fördröja dagvatten genom en fördröjningsanläggning längs diket vid lämplig plats där marken är lägre än i övriga delen av planområdet.

Höjdsättningen inom området ska utföras så att dagvatten vid extrema situationer kan avledas ovan mark utan att byggnader eller anläggningar skadas. Höjdsättning av gator samt förslag till höjdsättning av kvartersmark kommer att utarbetas till planens granskningsskede.

Vatten till brandsläckning

Brandposter behöver anordnas i lokalgatorna för räddningstjänstens behov.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Idag finns fjärrvärme utbyggt i Väderstad. MSE planerar att bygga ut fjärrvärmesystemet så att den nya bostadsbebyggelsen kan anslutas. Utbyggnaden av ledningsnätet bör ske i samband med utbyggnad av gator och övriga ledningar.

El

Vattenfall eldistribution ansvarar för elnätet i Väderstad. Transformatorstation finns i östra delen av planområdet. Ytterligare transformatorstation bedöms behövas i den södra delen av planområdet. En tomtplats för denna har reserverats i planförslaget.

I östra delen av planområdet finns elledningar som behöver flyttas till nytt läge i gatumark i samband med utbyggnad av planområdet..

Tele och opto

I samband med utbyggnaden av det nya området kommer det säkerställas att fiber kan byggas ut i gatorna.

En befintlig optoledning sträcker sig genom den östra delen av planområdet. Den bör få en ny sträckning i gatumark i samband med att området byggs ut.

Avfall

Avfallshämtning förväntas ske med sopbil och med kärl uppställda vid fastighetsgräns.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken "Utredning – behov av strategisk miljöbedömning". Utredningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedanstående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

En överslagsmässig bullerberäkning för den föreslagna uppsamlingsgatan har gjorts med hjälp av Trivectors bullerprogram. Den visar på att för en gata med skyltad hastighet 40 km/h och trafikmängd om 1500 fordon/ÅDT, varav 150 tunga fordon per dygn, så kommer bullernivåerna understiga 55 dBA_{ekv}. knappt 13 m från vägmitt. Det motsvarar som mest 4 m ut från redovisad gräns för aktuell gata. Det gör att det finns goda förutsättningar att klara bullervärdena såväl vid fasad som vid uteplats och ytterligare beräkningar bedöms i nuläget inte vara nödvändiga.

Verksamheten vid Väderstad AB har i sitt tillstånd ett villkor som gör att de inte får orsaka buller överstigande 50 dBA_{ekv}. dagtid vardagar vid närmaste bostad. Under helger och kvällar är nivån högst 45 dBA och nattetid högst 40 dBA. Bullerkällorna framgår på bilden, där punkt 1 är fläktar från måleri, punkt 2 provningsriggar, plats 3 är container där skrot töms och 4 är platser för lastning/lossning. Med undantag för fläktarna är bullerkällorna placerade långt från tillkommande bebyggelse alternativt placerade så att fabriken fungerar som en bullerskärm. Avståndet till fläktarna kommer vara längre från den tillkommande bebyggelsen, ca. 230 m, än från nuvarande bebyggelse, vilket gör att bebyggelseförslaget inte bedöms påverka verksamhetens förutsättningar att uppfylla sitt miljötillstånd.



Lagring och transport av farliga ämnen

Vid Väderstad AB hanteras kemikalier, i första hand kopplade till lackning av produkterna. Användningen är ca. 130 000 liter/år och som mest lagras 10 000 liter kemikalier och använda kemikalier på anläggningen. Dessa lagringsplatser ligger norr om fabriksbyggnaderna, med fabriken som en skärm mellan lagringsplats och tillkommande bebyggelse. Avståndet till ny bebyggelse kommer vara ca. 300 m. Kemikalielagringen bedöms inte utgöra någon risk för den planerade bostadsbebyggelsen.

Transporterna av kemikalier sker med som mest 5 000 liter/fordon.

Naturvärden

Detaljplanen kommer påverka naturvärdena i det naturvårdsobjekt som finns med i kommunens naturvårdsprogram. Påverkan kommer i första hand handla om att en beteshage delas upp i mindre delar som en följd av att uppsamlingsgatan byggs ut. Även i övrigt kan viss fragmentisering förväntas uppstå genom att det byggs bostäder mellan trädgrupper och åkerholmar. Närmare bedömning av påverkan kan ske inför granskning när resultatet från naturvärdesinventeringen är gjort.

lanspråktagande av jordbruksmark.

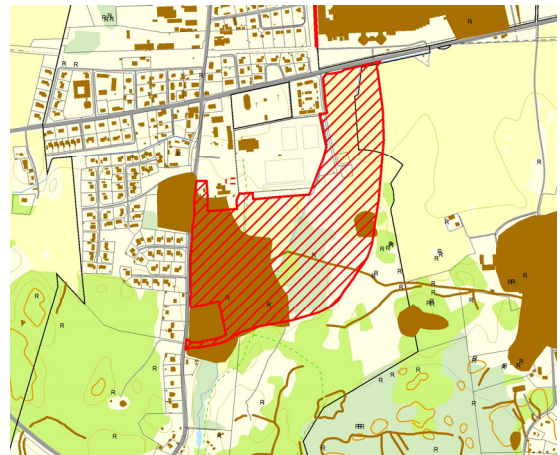
Väderstad är en tätort i kommunen som i de flesta riktningar är omgiven av jordbruksmark. I sydväst och sydost finns dock skogsmark i anslutning till tätorten. Merparten av dessa skogspartier utgörs av lövskog som kommunen i sitt naturvårdsprogram bedömt ha relativt höga naturvärden. I de aktuella skogspartierna finns också relativt gott om fornlämningar. Detta har sammantaget sannolikt bidragit till att dessa områden undantagits från föreslagen bebyggelse i kommunens gällande översiktsplan.

Det aktuella planförslaget bygger på gällande översiktsplan, se sida 6, och innebär att jordbruksmark tas i anspråk, totalt ca 10 hektar av planområdets ca. 21,5 hektar. Sju ytor som omfattas av Jordbruksverkets blockkartor berörs, varav de två största i realiteten brukningsmässigt hänger ihop. Av de berörda fälten är två mindre än 1 hektar, tre mellan 1 och 2 hektar medan de två block som brukas som ett gemensamt fält, är större än 5 hektar. I det största sammanhängande fältet bedöms sammanlagt ca. 5 av totalt 26 hektar exploateras, vilket gör det kvarstående fältet i högsta grad brukningsvärt även efter exploateringen. I sydväst kvarstår ett ca. 0,8 hektar stort fält av ett idag 1,2 hektar stort fält.

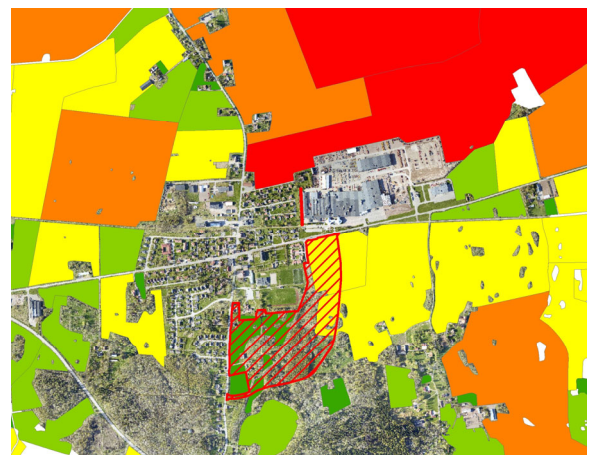
Jämfört med andra platser i Väderstad ses utpekat planområde dock som mer lämpat att exploatera då andra platser har större sammanhängande ytor med större fält med jordbruksmark.



Figur 6: Flygfoto över Väderstad med planområdet rödmarkerat. Objekt i kommunens naturvårdsprogram är blåmarkerade.



Figur 7: Karta över Väderstad med fornlämningar markerat med brunt.



Figur 8: Flygfoto över Väderstad med planområdet markerat med röd linje. Jordbruksmarken markerad med färgskala kopplad till fältens storlek. Fält < 2 hektar (ha) = mörkgrönt, fält >2 <5 ha = ljusgrönt, fält >5 <25 ha = gult, >25 <50 ha = orange, > 50 ha = rött.

Sociala aspekter

Väderstad har idag en befolkning som åldrats under senaste decenniet, både genom att antalet barn minskat och genom att antalet pensionärer ökat. En nyproduktion av bostäder förväntas leda till att barnfamiljer flyttar in, vilket skulle skapa en bättre och mer balanserad åldersstruktur i Väderstad. En nyproduktion av bostäder skulle också öka antalet boende i Väderstad totalt sett, vilket skulle förbättra underlaget för såväl den offentliga som den kommersiella servicen på orten. Sammantaget bedöms nya bostäder vara positivt ur ett socialt hänseende.

Jämställdhet, mångfald och trygghet

Det småskaliga bebyggelseförslaget där det också skapas tydliga gränser mellan offentlig och privat mark, bedöms leda till en trygg miljö. Huvuddelen av parkeringen kommer att ske vid respektive bostad. Därmed skapas inte stora parkeringsanläggningar som är svåra att överblicka. Detta ökar den upplevda tryggheten, vilket har särskilt stor betydelse för kvinnor

Barnperspektivet

Planområdet ligger i direkt anslutning till skola och förskola och inga stora gator kommer behöva korsas för att ta sig till dessa funktioner. Det kommer därmed finnas goda förutsättningar för barnen att självständigt och på ett säkert sätt ta sig till skolan.

Bostäderna i form av småhusbebyggelse kommer bjuda på tomter som är så stora att det finns goda möjligheter till lek på dessa. De många insprängda naturområdena kommer ge goda möjligheter för gemensam lek.

På skolområdet finns goda möjligheter till lek och rörelse och det planeras också att byggas ut en aktivitetsyta inom skolområdet.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Delarna i nordöstra planområdet brukas idag aktivt, men är redan idag planlagda för bostadsändamål. Även i väster brukas ett par mindre fält, som ligger insprängda i bebyggelsemiljön, aktivt. I de mellersta delarna av området består planområdet av dels ett skogsparti, dels ett område där jordbruksdriften avvecklats.

Tätorten Väderstad ligger i gränsen mellan fullåkerbygd och skogsbygd. De delar av skogsbygden som sträcker sig upp mot tätorten omfattas dock helt av naturvårdsområden samt ett regionalt kulturmiljöområde med omfattande förekomst av fornlämningar framför allt i form av stensträngssystem. I övriga delar av Väderstad består den omgivande marken av större fält som brukas aktivt. Kommunen bedömer att det föreslagna planområdet påverkar jordbruksmarken minst av de möjliga platser att lokalisera ny bostadsbebyggelse i Väderstad.

Två mindre delar i utkanten av ett naturvårdsobjekt i södra delen av planområdet kommer påverkas genom förslaget att bygga en uppsamlingsgata som även kan klara trafiken till och från Väderstad AB. Kommunen gör avvägningen att de måttliga intrång som gatan förorsakar och den begränsade bullerstörning som trafiken innebär, motiverar intrånget som gatan leder till.

Den nya gatan kommer också korsa motionsspåret i Väderstad. För att detta inte ska ge negativa konsekvenser är det av stor vikt att i det fortsatta arbetet hitta en lösning med åtgärder som säkerställer god sikt och låga hastigheter i korsningen.

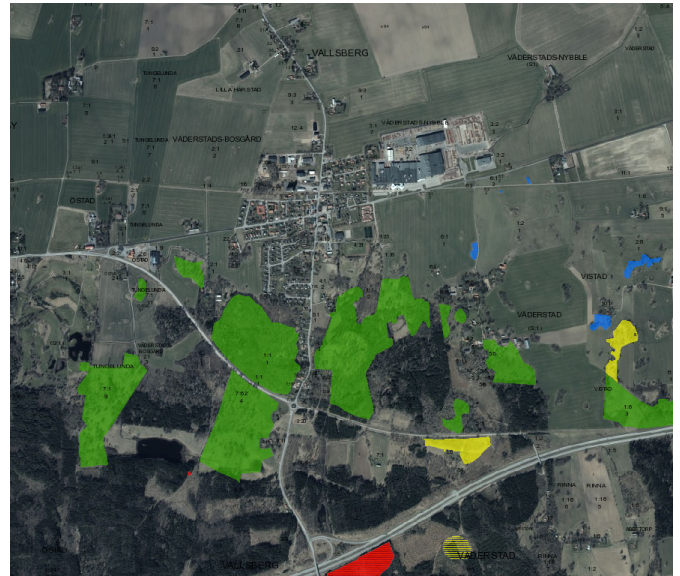
Fortsatt arbete

I det fortsatta arbetet kommer förprojektering av gator och ledningar göras. Som en del i detta arbete kommer en dagvattenutredning genomföras med särskilt fokus på risken för översvämningar vid skyfallssituationer och behovet av fördröjningsmagasin. Även föroreningshalterna i dagvattnet från området kommer beräknas.

Ytterligare arkeologiska utredningar kommer sannolikt behöva genomföras i det fortsatta arbetet.

En naturvärdesinventering kommer genomföras.

En kompletterande översiktlig geoteknisk utredning kommer genomföras för planområdet.



Figur 9: Flygfoto över Väderstad, med objekt från kommunens naturvårdsprogram markerade. Ortens läge i jordbrukslandskapet framgår av fotografiet.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Hösten 2020
Granskning	Våren 2021
Antagande	Sommaren 2021
Laga kraft, tidigast	Sommaren 2021
Utbyggnad gator	Vintern/våren 2022
Utbyggnad bostäder	Hösten 2022

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Mjölby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Kvartersmark

De blivande fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark. Ansökan om fastighetsbildning för nya bostadsfastigheter

inlämnas av och bekostas av kommunen. Lagfartskostnaderna bekostas av köparna.

Den geotekniska utredning som genomförs för planarbetet motsvarar behoven för detaljplanearbetet. Mer detaljerade utredningar kan behövas i samband med projektering av byggnader. Byggherren ansvarar för dessa.

Teknisk försörjning

Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Kostnader för anslutning till det allmänna VA-nätet debiteras enligt gällande VA-taxa i samband med det tekniska samrådet.

Vattenfall eldistribution är huvudman för elnätet i Väderstad. MSE är huvudman för fjärrvärmenätet. Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmännyttiga ledningar som finns och behövs i planområdet.

Kostnader för ev. flyttningar av befintliga ledningar samt omprövningar av ledningsrätter bekostas av kommunen. Kostnaderna för inrättande av nya ledningsrätter för allmännyttiga ledningar bekostas av respektive nätägare om inte annat överenskomms. Påkallande part kan komma att ta ansvar för omläggningar och bildande/omprövning av rättigheter beroende på vad som skrivits i tidigare överenskommelser.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheterna Vallsberg 1:1, 1:35, 1:36, 4:1 och 4:31 ägs av Mjölby kommun

Fastigheten Vallsberg 6:1 ägs av Svenska kyrkans prästlönetillgångar

Fastigheterna Vallsberg 4:20, 4:27 och 4:29 ägs av privatpersoner.

Fastigheten Vallsberg S:1 ägs av en samfällighet bestående av fastigheterna Vallsberg 1:1, 3:4, 4:1, 7:62 & 9:3.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Med detaljplaneförslaget blir det möjligt att utvidga fastigheten Vallsberg 4:27 i öster mot blivande bostadsfastigheter. Norr om Vallsberg 4:27 blir det möjligt att utvidga fastigheterna Vallsberg 4:27 och 4:20.

Skolfastigheten Vallsberg 4:19 utvidgas i söder med ca 3000 m².

Del av fastigheten Vallsberg S:1, ca. 1300 m², överförs till Vallsberg 1:1 genom att den blir allmän plats, gata, cykelväg, natur samt kvartersmark för föreningslokaler i den del som berör marken närmast ladan.

Nuvarande utfart för Vallsberg 4:29 via Vallsberg S:1 ersätts med utbyggd allmän lokalgata. För bebyggelsen på Vallsberg 4:29 införs även skyddsbestämmelser i form av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Fastighetsbildning

I samband med planens genomförande kommer ett antal nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheterna Vallsberg 1:1 och Vallsberg 4:1. Gränserna för fastigheterna Vallsberg 1:35 och 1:36 kommer behöva justeras så att de är anpassade till den nya detaljplanen.

Fastighetsreglering

För utbyggnaden av uppsamlingsgatan, respektive anpassning av tänkta kvartersgränser kommer mark från Vallsberg 6:1 behöva regleras till Vallsberg 1:1. Kommunen kommer upprätta ett förslag till avtal om fastighetsreglering tillsammans med den berörda fastighetsägaren. De berörda markområdena är ca. 14 000 m².

Skolfastigheten Vallsberg 4:19 utvidgas i söder med ca 3000 m².

Del av fastigheten Vallsberg S:1, ca. 1300 m², överförs till Vallsberg 1:1 genom att den blir allmän plats, gata.

Kommunen ansöker om aktuella fastighetsregleringsåtgärder och kommer stå för kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärderna i de fall de inte utgör del av försäljning av kommunal mark.

Servitut

Nuvarande rättighet för fastigheten Vallsberg 4:29 att utnyttja vägen på fastigheten Vallsberg S:1 kommer ersättas med att vägen blir allmän gata.

Ledningsrätter

På tre platser i planområdet har s.k. u-områden utlagts på kvartersmark för att möjliggöra framdragande eller bibehållande av allmännyttiga ledningar under mark. Dessa ledningssträckningar bör säkerställas genom ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att upprätta planen finansieras av kommunen via kommande tomtförsäljningar.

Kommunala investeringar och kostnader

Inför beslut om granskning av detaljplanen kommer en särskild exploateringskalkyl upprättas. Kostnaderna för utbyggnad av gator och iordningsställande av naturmark bedöms i huvudsak täckas av de intäkter som kommande markförsäljning ger.

Utökade driftskostnader

Detaljplanen innebär en utökning av den allmänna platsmarken. Det leder till att driftskostnaderna för gatu- och parkmark kommer öka. En närmare beräkning av dessa kommer göras inom ramen för projektets exploateringskalkyl.

Annan ersättning

Kommunens bedömning är att byggnaderna på fastigheten Vallsberg 4:29 är i så gott skick att det föreslagna rivningsförbudet inte innebär någon sådan betydande skada avseende fastighetens värde att någon ersättning kan bli aktuell.

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen bekostar fastighetsbildningen som hör samman med försäljning av mark via den kommunala tomtkön. Kommunen bekostar även förrättningskostnaderna för flyttning av ledningsrätter som berörs av planförslaget. Förrättningskostnaderna för nya ledningsrätter bekostas av respektive nätbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Ledningsåtgärder

Kommunen bekostar ev. flyttningskostnader av befintliga ledningar i den mån de inte är i så dåligt skick att de ändå behöver bytas ut i närtid.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxor.

Undersökning

– Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en behovsbedömning? Vad är betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning*, för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 2017: 955) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkande faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Slutsats och ställningstagande

Planområdet är ca. 21,5 hektar stort och ligger delvis på jordbruksmark, delvis på skogsmark i sydöstra utkanten av Väderstad. I området finns ett naturvårdsobjekt och ett antal fornlämningar.

Detaljplanen innebär utbyggnad av ett antal småhuskvarter inpassat mellan åkerholmar, höjder och dike. Bebyggelsen är småskalig och miljöpåverkan från småhusbebyggelse bedöms vara liten. I planförslaget ingår även utbyggnad av en uppsamlingsgata som möjliggör överflyttning av trafiken till och från Väderstad AB från nuvarande centralt belägna vägsträckningar genom Väderstad. Det innebär en förbättrad trafiksäkerhet i centrala Väderstad. Samtidigt skapas en mindre barriär mellan Väderstad och närliggande skogsområde, framför allt vid motionsspåret där korsningspunkten mellan gata och motionsspår måste hastighetssäkras för att bibehålla en god funktion.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Väderstad för del av Vallsberg 1:1 m.fl. (Storgårdsområdet)".

Dock skall en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för följande aspekter:

- Trafikbuller
- Naturvärden
- Trafiksäker korsning motionsspår/uppsamlingsgata

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer* och kommer att fördjupas inför planens granskning.

Miljöchecklista - grund till undersökningen

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Undersökningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen	
Planens storlek och innehåll	<i>Planområdet omfattar ca. 21,5 hektar och är beläget sydost om befintlig bebyggelse i Väderstad.</i> <i>Syftet med planen är att möjliggöra småhusbebyggelse samt en gata som ska fungera som uppsamlingsgata till Väderstad AB.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Planområdet består av åkermark, igenväxande betesmark samt skogsmark.</i>
Kulturvärden	
	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>Inom planområdet och dess närhet finns ett antal fornlämningar, bl.a. en äldre vägsträckning.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Kulturlandskapet ingår i en regional kulturmiljö utpekad av länsstyrelsen 1983.</i> <i>Vallsbergs Nygård har i kommunens byggnadsinventering 1984, bedömts ha höga kulturmiljövärden.</i>

Planens påverkan	
Beskrivning	Planen kommer innebära att delar av de befintliga fornlämnningarna behöver grävas ut. Skyddsbestämmelser har införts för att säkerställa gårdsmiljöns kulturmiljövärden.
Naturvärden	
	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	Åkerholmarna utgör generella biotopskyddsområden.
	Strandskyddszoner
Kommentar:	Ett dike som avvattnar delar av Väderstad och stora markområden söder om Väderstad går genom området. I samband med utbyggnaden av området kommer diket av omskas. Slänterna kommer att flackas ut och diket omformas till ett s.k. tvåstegsdike som ger möjlighet till ett mer naturligt format vattendrag där vattnet i viss utsträckning kan meandra under lågvattenperioder och översvämma ett lägre plan vid högvatten. Detta bedöms förbättra naturvärdena längs vattnet.
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	I södra delen av planområdet finns ett naturvårdsobjekt i form av hagmark och lövskog kring hembygdsgården.
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	Naturvärdesinventeringen kommer klarlägga om det finns fridlysta eller rödlistade arter i planområdet.
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	I norra delen av planområdet rinner Hygnestadsbäcken i en kulvert. Planen ger utrymme för att öppna upp den kulverterade sträckningen genom planområdet.
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	Bedömning av ev. påverkan kan göras när naturvärdesinventeringen färdigställts.
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	

Beskrivning	<i>Detaljplanen bedöms ha viss påverkan på naturvärden. Den kommande naturvärdesinventeringen får klarlägga hur stor påverkan kan bli och vilka förutsättningar det finns att justera planförslaget för att minimera påverkan.</i>
Sociala värden	
	Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur). Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Planförslaget innebär nybyggnation av småhus. Detta bedöms leda till en mer balanserad åldersstruktur i Väderstad, vilket är positivt.</i> <i>Planförslaget påverkar motionsspåret då det skapas en ny gatusträckning som korsar motionsspåret. Korsningen måste utformas så att den blir säker för motionärer i alla åldrar att passera gatan.</i> <i>Genom planen kommer ett antal mindre åkerholmar bli tillgängliga för allmänheten även sommartid.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet.</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Genom utbyggnaden av den nya gatan påverkas motionsspårets funktion negativt. Med en trafiksäker korsning kan påverkan minimeras.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget vattenskyddsområde berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Jordbruksmark tas i anspråk, totalt ca 10 hektar av planområdets 21,5 hektar. Sju ytor som omfattas av Jordbruksverkets blockkartor berörs. Av de berörda fälten är två mindre än 1 hektar, tre mellan 1 och 2 hektar samt två, egentligen sammanhängande i ett, större än 5 hektar. Av de två största fälten bedöms sammanlagt ca. 5 hektar exploateras.</i> <i>Jämfört med andra platser i Väderstad ses utpekat planområde dock som mer lämpat att exploatera då andra platser har större sammanhängande ytor med större fält med jordbruksmark. Området finns upptaget i kommunens översiktsplan som bostadsområde.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planen bedöms innebära påverkan genom att jordbruksmark tas i anspråk. Markområdet är dock sedan länge utpekat i kommunens översiktsplan.</i>
Risker för människors hälsa eller miljön	
	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Planområdet kommer höjdsättas så att översvämning kan undvikas i samband med skyfall. Detta kommer ske i samband med förprojektering av gator och ledningar innan granskningen.</i>

Detaljplan i Väderstad för del av Vallsberg 1:1 m.fl. (Storgårdsområdet)
Samrådshandling

	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Planområdet ligger inte i anslutning till någon verksamhet som bedöms vara farlig för omgivningen eller vid transportled för farligt gods.</i>
	Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
Kommentar:	<i>Väderstad AB har tillstånd enligt miljöbalken för sin verksamhet. Verksamheten innebär viss bullergenerering och kemikaliehantering. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka förutsättningarna för att bedriva verksamheten negativt.</i> <i>Trafiken på den nya huvudgatan bedöms inte påverka den nya bebyggelsen med buller som överstiger 55 dBA_{ekv.}.</i>
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Den föreslagna bebyggelsen kommer vara gles och trafikmängderna så små att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormen för utomhusluft ska överskridas.</i>
	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Föroreningsbelastningen kommer att utredas i samband med dagvattenutredningen.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Planen bedöms inte påverka/påverkas av risker för människors hälsa eller miljön</i>

Sammanvägd bedömning				
Påverkans totaleffekt				
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Bedömning	Sammantaget bedöms planens miljöpåverkan vara liten.			
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?				
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?				
Beskrivning	Nej, effekterna bedöms som små.			
Planens karaktäristiska egenskaper måste beaktas, särskilt planens omfattning och planens förening med andra planer.				
Beskrivning	Planens omfattning är begränsad och hänger inte samman med andra planer.			
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?				
Beskrivning	Planen påverkar inte någon annan plan och dess miljöpåverkan.			
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?				
Beskrivning	Planen bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra EU:s vattendirektiv eller direktiv om miljökvalitetsnormer för buller eller luftkvalitet.			
Slutsatser och fortsatt arbete				
Undersökningen har upprättats av Magnus Hultegård, planarkitekt. Slutsatserna har också granskats av Jenny Asp Andersson, miljöchef, Anna Carpholm, kommunekolog samt Torbjörn Karlsson, brandsinspektör.				

Underlaget till undersökningen och detaljplanen som behöver kompletteras efter samrådet:

- Slutsatserna av naturvärdesinventeringen som genomförs under våren 2020 kommer beaktas i fortsatta planarbetet.
- I kommande förprojektering av gator och ledningar i området kommer korsningspunkten vid motionsspåret studeras särskilt för att säkerställa en trafiksäker passage över gatan.
- Beräkningar av föroreningshalten i dagvattnet från planområdet.

Övrigt

Medverkande tjänstemän

Magnus Hultegård, planarkitekt: Projektledare för planprocessen,
Byggnadskontoret

Jessika Strand Anderson, exploateringshandläggare, Kommunstyrelsens
förvaltning

Åsa Blomqvist, stadsträdgårdsmästare, Service- och teknikförvaltningen

Mats Rydell, gatuingenjör, Service- och teknikförvaltningen

Anna Carpholm, kommunekolog, Miljökontoret

Jimmy Johnsson, VA-ingenjör, Service- och teknikförvaltningen

Jenny Asp Andersson, miljöchef, Miljökontoret

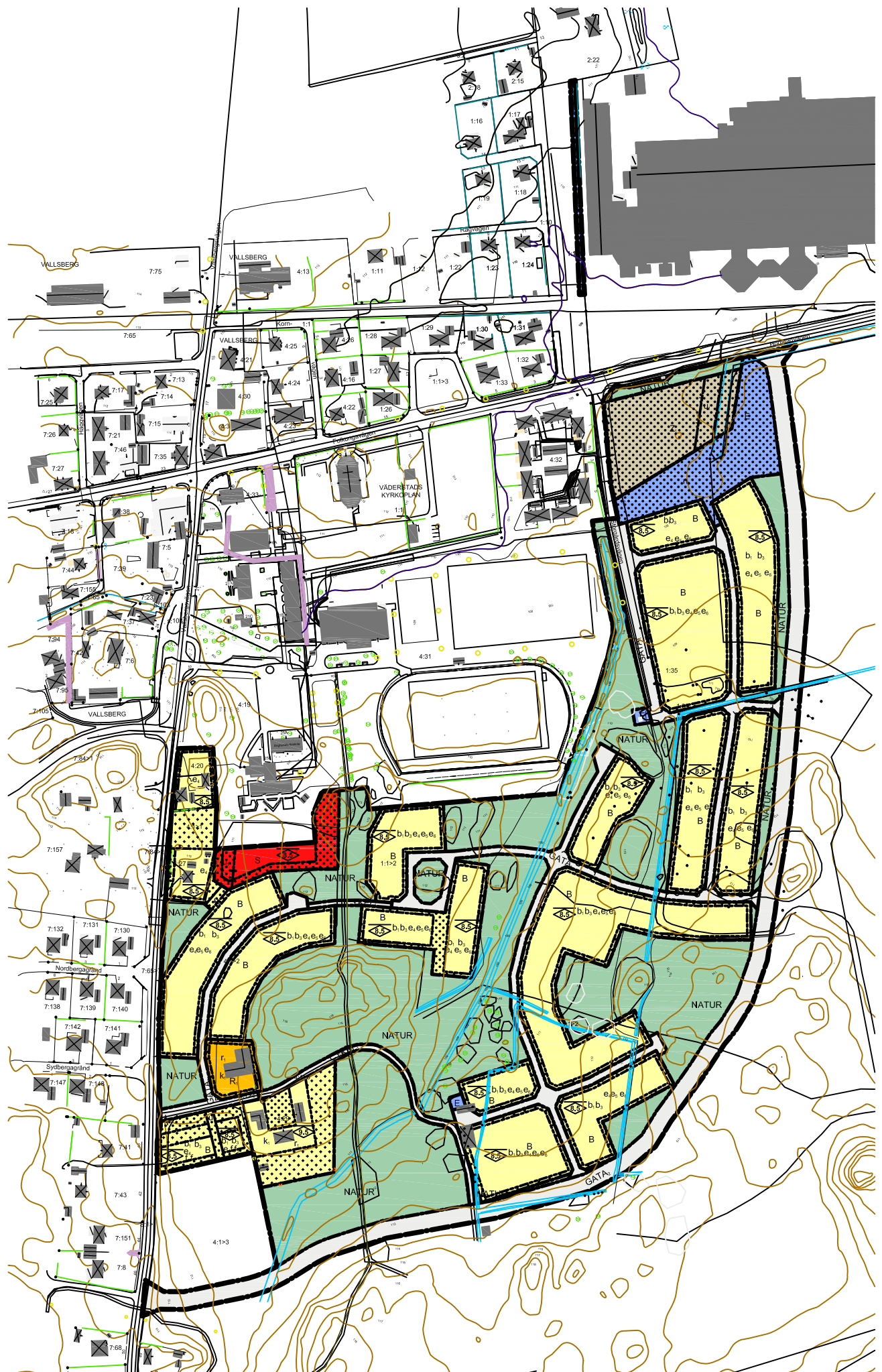
Thomas Kinell, utbildningsstrateg, Utbildningsförvaltningen

Torbjörn Karlsson, Brandinspektör, Räddningstjänsten

Krister Ramebäck, bygglovshandläggare, Byggnadskontoret

Planhandlingarna har granskats av Marika Tano, planarkitekt,
Byggnadskontoret.

Plankarta, planbestämmelser och illustration



PLANBESTÄMMELSER

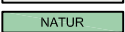
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

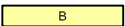
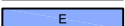
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

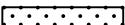
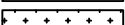
	Lokal gata
	Huvudgata
	Gång- och cykelväg
	Naturområde

Kvarterstmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Tekniska anläggningar
	Industri
	Föreningslokaler
	Skola
	Verksamheter, dock ej tillverkning eller handel med skrymmande varor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e _z	Största totala byggnadsarea för friliggande bostäder är 25 % av fastighetsarean, varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm.
e ₀	Största totala byggnadsarea för grupphus 40 % av fastighetsarean, varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 250 kvm. Med grupphus avses radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus med likartad utformning.
e ₀	Största totala byggnadsarea för gruppbostad är 35 % av fastighetsarean, varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10 % av fastighetsarean. Med gruppbostads avses boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.
	Marken får inte föräras med byggnad
	Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd är 8,5 meter. För komplementbyggnad, uthus och teknikbyggnader är högsta byggnadshöjd 3 m och största taklutning 27 grader.

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Huvudbyggnad ska placeras med fasad parallellt med förgårdslinjen, högst 8 m från gata. Undantag får göras för skafftomter eller för tomter med förgårdsmark som överstiger 8 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Mot allmän plats får dock huvudbyggnad placeras minst 3 m från fastighetsgräns. Fristående uthus, komplementbyggnad och skärmtak ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns. Grupphus samt komplementbyggnad till grupphus får dock placeras i gemensam fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras med infarten minst 6 m från gata.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f ₁	Fasad ska utformas med stående slamfärgade locklistpanor och med spröjsade fönster med stående proportioner. Tak ska bestå av röda takpannor.
f ₂	Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara 38 grader.
	Högsta nockhöjd i meter

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b ₁	Källare får inte finnas
b ₂	Takvatten ska avledas ovan mark.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n ₁	Område för dagvattenhantering.
----------------	--------------------------------

Stängsel och utfart

		Körbar utfart får inte finnas. 4 kap. 9 §
---	---	---

Rivningsförbud. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

r ₁	Byggnader och byggnadsminnen av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna får inte rivas
----------------	---

Varsamhet. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k ₁	Byggnadernas karaktärsdrag, närmare beskrivet i planbeskrivningen, ska bibehållas.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

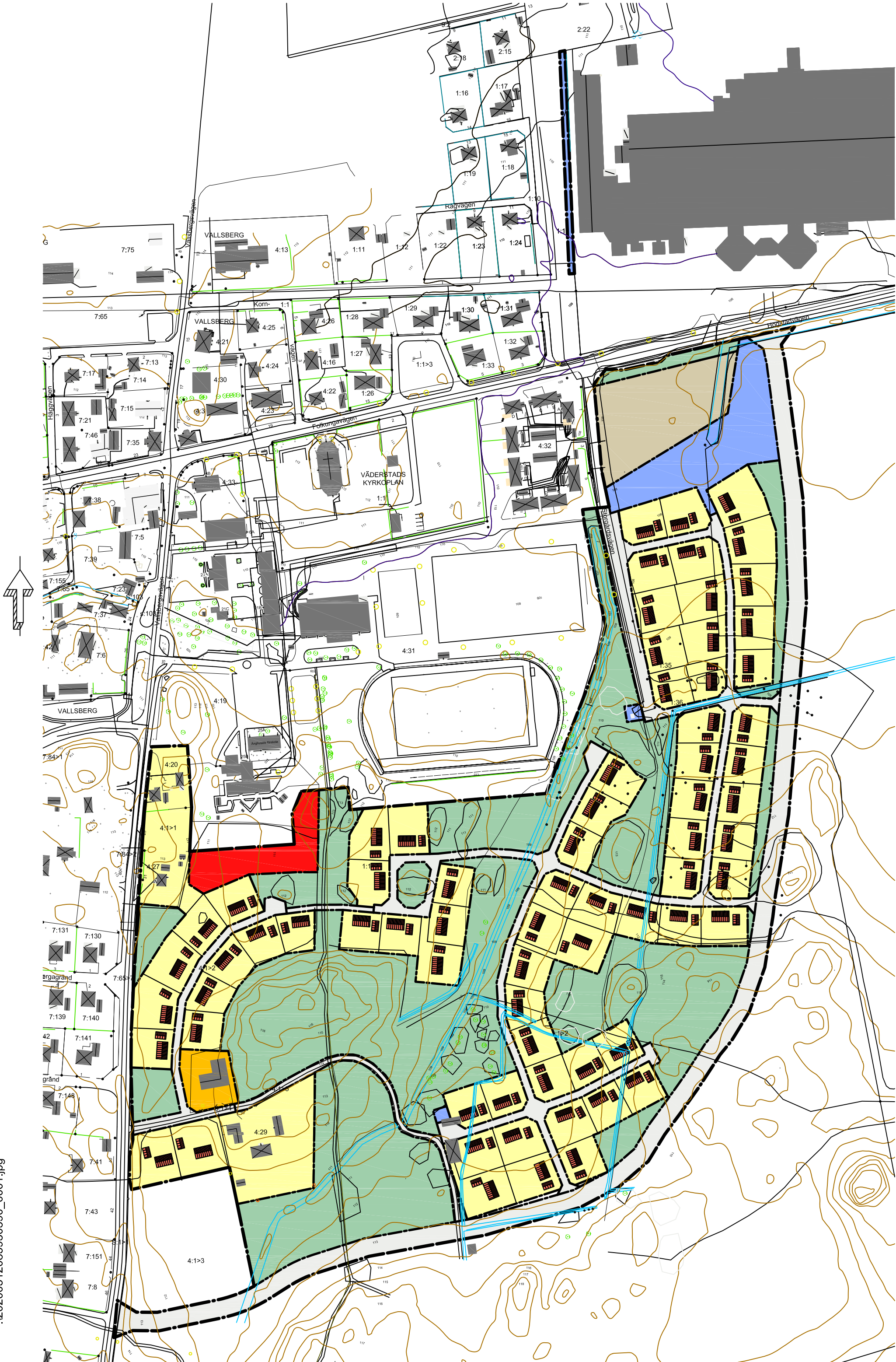
Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Bygglöv krävs inte för vidbyggt tak över uteplats om taket är högst 20 kvm, inte vetter mot gata, inte ligger närmare tomtgräns/fastighetsgräns än 4,5 m och ryms inom bestämmelserna om utnyttjandegrad.

Markreservat. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--





Mjölby kommun

Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Telefon: 0142-850 00
E-post: byggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär