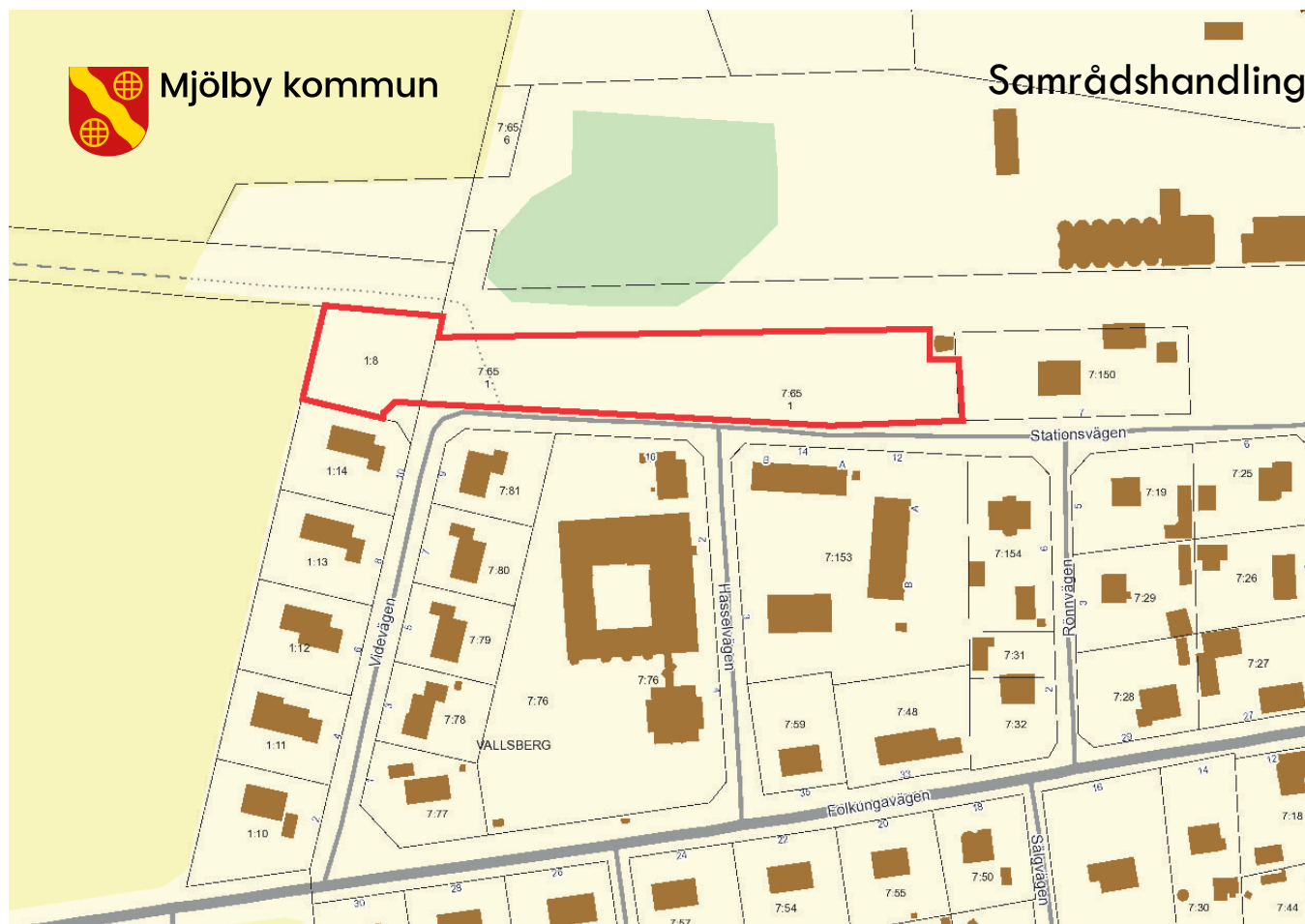




Mjölby kommun

Samrådshandling



Planbeskrivning

Detaljplan i Väderstad

För Vallsberg 7.65 m.fl.

Världsvan
& Hemkär

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 1:1000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse*

Samrådet pågår till och med den 14 oktober 2018. Under samrådstiden finns handlingar tillgängliga på:

- Kommunens hemsida: www.mjolby.se/planer
- Väderstads bibliotek, Folkungavägen 6A, Väderstad
- Stadshusets entré, Burensköldsvägen 11, Mjölby

Önskar ni få handlingar i pappersform ber vi er kontakta planhandläggaren som också kan svara på frågor om detaljplanen.

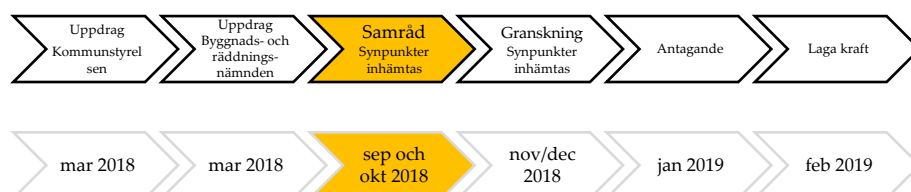
Ida Arvidsson, telefon 0142-850 62,
e-post ida.arvidsson@mjolby.se

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Byggnads- och räddningsnämnden, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se senast den 14 oktober 2018. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds vänligen att meddela ev. hyresgäster om samrådet.

Detaljplaneprocess och tidplan

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

Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhus i form av kedjehus, radhus, parhus eller friliggande villor. Planområdet innefattar utbyggnadsområde B4 i nordvästra Väderstad i kommunens översiktsplan från 2011 samt ett mindre grönyta som angränsar. I dagsläget består området av en igenvuxen grönyta.

Norr om planområdet finns en före detta banvall som används som rekreation och motion samt har större vegetation i form av träd och buskar.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken och inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids. Överlag är detaljplanen förenlig med kommunens gällande översiktsplans inriktning. Väster om utbyggnadsområdet B4 finns en mindre yta som är en del av planområdet vilket inte är utmarkerat i den nuvarande översiktsplanen. Däremot anses det vara försumligt på grund av att ytan ligger i direkt kontakt med det utpekade området samt att det endast berör en mindre yta.

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).

Byggnadskontoret

Ida Arvidsson
Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	8
PROGRAM.....	10
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	10
RIKSINTRESSEN	10
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD	11
BEBYGGELSE	11
NATURMILJÖ.....	13
VATTENOMRÅDEN	14
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	14
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	14
SOCIALA ASPEKTER	14
GATOR OCH TRAFIK.....	15
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	20
EKONOMISKA FRÅGOR	20
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING.....	21
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	21
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	21
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	22
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	23
KULTURVÄRDEN.....	23
NATURVÄRDEN	23
SOCIALA VÄRDEN	24
MATERIELLA VÄRDEN	25
RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA ELLER MILJÖN.....	25
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	27
SLUTSATSER OCH FORTSATT ARBETE.....	28

ÖVRIGT	29
REFERENSER.....	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29
PLANKARTA.....	30
PLANBESTÄMMELSER.....	31

Bakgrund

Sedan några år tillbaka har Mjölby kommun märkt en efterfrågan på lägenheter och radhus/kedjehus i Väderstad. Planområdet består i dagsläget av en igenvuxen grönyta som varken används frekvent eller är lätt att passera. Norr om planområdet finns det en före detta banvall som används för motion och rekreation som nås genom en gräsklippt sträng tvärs över planområdet.

Planens syfte och mål

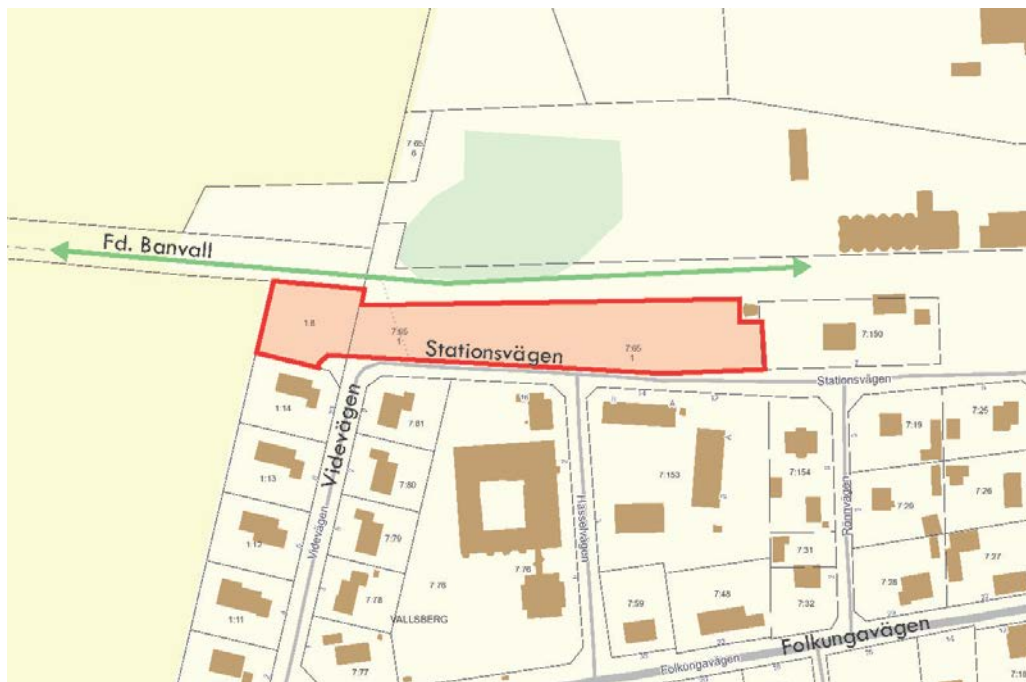
Planens syfte är att möjliggöra småhus i centrala Väderstad med en våning samt tillhörande garage/carport. I övrigt är ambitionen att också säkerställa tillgänglighet för gående från Stationsvägen till den före detta banvallen i norr.

Målet med planen är att den nya bebyggelsen ska bidra till att knyta samman centrala Väderstad och motverka outnyttjade grönytor. Dessutom vill planen verka för att bevara viktiga stråk mellan banvallen i norr och Stationsvägen i söder

Plandata

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Väderstad tätort. Planområdet är ca 6000 m² stort. Planen avgränsas av ett före detta järnvägsspår i norr och Stationsvägen i söder. Väster om planområdet angränsar planområdet till brukad jordbruksmark och i öster är det grönområden samt en friliggande villa.

Planområdet består delar av fastigheten Vallsberg 7:65 och delar av Väderstads-Bosgård 1:8. Båda fastigheterna ägs av Mjölby kommun.



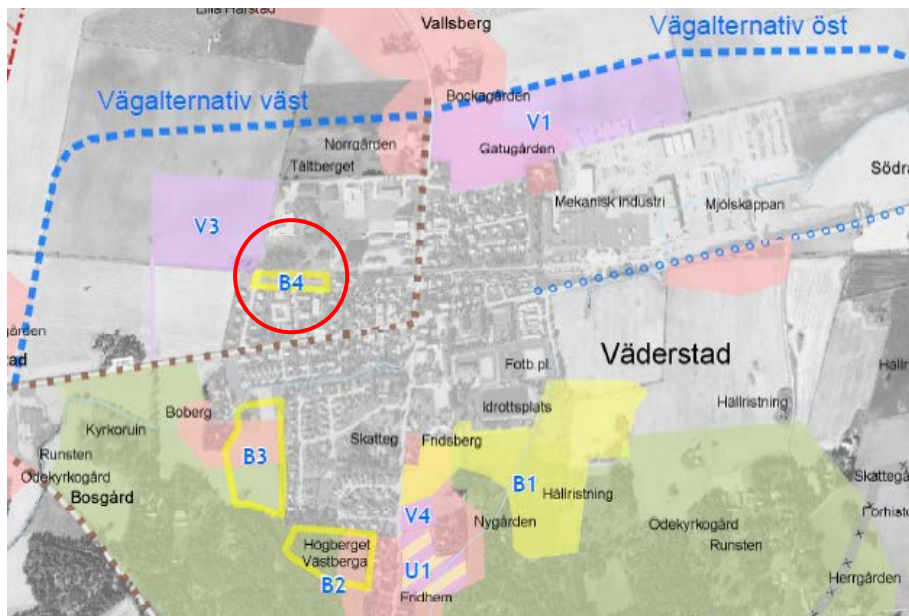
Karta över närområdet med gatunamn och målpunkter. Planområdet är utpekad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Största delen av det aktuella planområdet omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun 2011* och är markerat som område B4 där det föreslås utbyggnadsområde för bostäder eller buffertzon till industrier i norr och öster. Området bedöms vara lämpligt för främst bostäder. Silon som ligger närmast planområdet används inte för tillfället och planeras inte att tas i bruk i framtiden enligt fastighetsägaren. En lika bred buffertzon till industrierna anses därför inte längre vara nödvändig.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen trots ett mindre avsteg. I översiktsplanen föreslås inte någon utveckling i västra delen av planområdet. Det handlar om en mindre yta på cirka 1000 m² som är i direkt kontakt med det utpekade området B4. På grund av ytans storlek och att den ligger i direkt anslutning till det föreslagna utvecklingsområdet (B4) samt med samma markanvändning idag anses det därför vara acceptabelt att avvika från översiktsplanen.

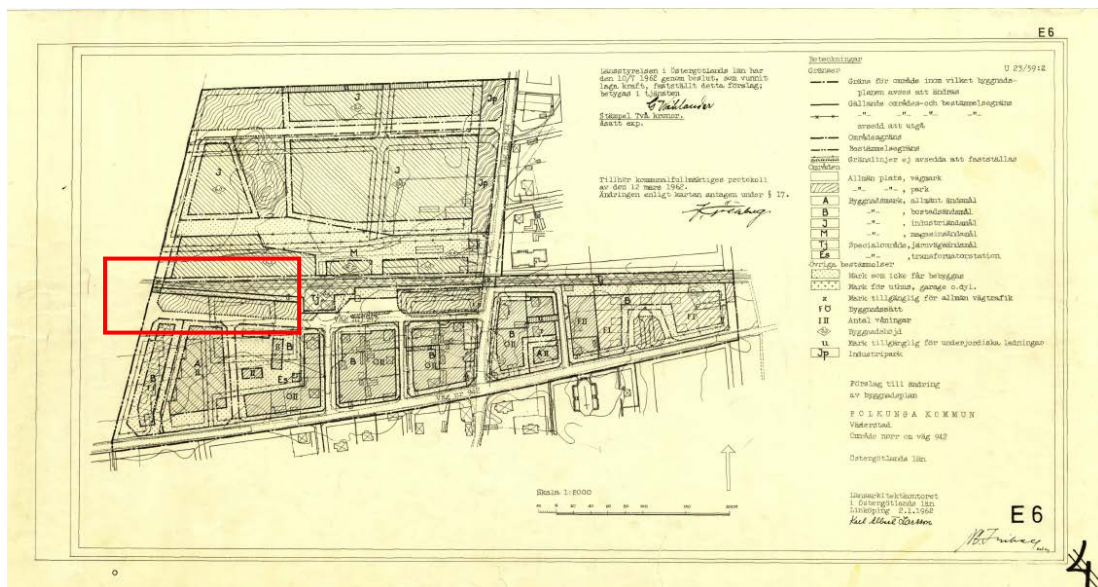


Utdrag ur *Översiktsplan för Mjölby kommun 2011, utvecklingskarta Väderstad*. Planområde är utmarkerat med B4 samt en röd cirkel.

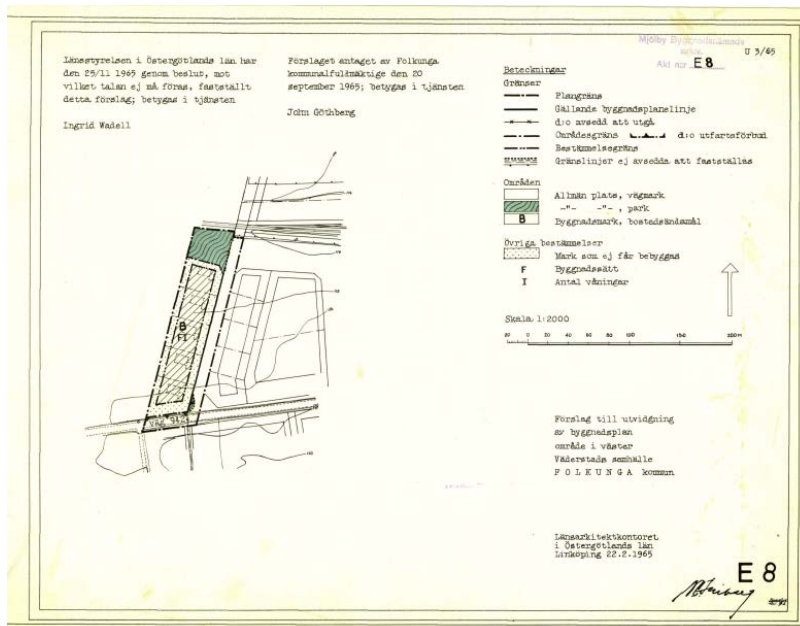
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Vallsberg 7:65 gäller *Förslag till ändring av byggnadsplan* (område norr om väg 942) antagen år 1962. Användningen preciserar till park. Västra delen av planområdet, Väderstads-Bosgård 1:8 utgörs av *Förslag till ändring av byggnadsplan* (område norr om väg 942) antagen år 1965, där användningen preciserar till parkmark och längs i öster allmänplats gata. Öster om planområdet gäller detaljplan för Vallsberg 7:150 antagen år 1997 där en jordkällare påverkar planområdets utformning.

Delar av akutellt planområde ingick i detaljplan, Vallsberg Skattegård 7:82, 7:74, m.fl. från 1982. Länsstyrelsen valde att undanta planområdet i fastställandet med hänvisning till höga bullernivåer och störning av damm från siloverksamheten norr om planområdet. Se bild 3.



Plankarta till Vallsberg 7.65, antagen år 1962.



[illegible][illegible]

9

Program

Detaljplanen har inte föregåtts av ett programarbete.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och räddningsnämnden i Mjölby kommun beslutade 2017-03-27 § 41, att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag för del av Vallsberg 7:65 och Väderstad 1:8.

Kommunstyrelsen i Mjölby kommun beslutade 2017-03-08 § 55, att bevilja uppdrag till Byggnads- och räddningsnämnden att upprätta en ny detaljplan för del av Vallsberg 7:65 och Väderstads-Bosgård 1:8.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Enligt behovsbedömning bedöms planen vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i 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.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmens flottflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger utom försvarsmaktens definierade influensområde för Malmen samt att detaljplanen reglerar låg bebyggelse och anses därför inte beröra riksintresset.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att det kommer medföra överstigning av riktvärden för buller.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det i dagsläget ingen bebyggelse. Runt om kvarteret är det mestadels bostadshus i form av småhus i 1-2 våningar. Strax söder om planområdet finns det även ett äldreboende. Norr om planen är området utpekade för industri – och verksamhetsändamål med bland annat en silo. Ägaren av silon är Lantmännen som hävdar att silon inte används för tillfället och att det finns en ambition i framtiden att den ska rivas. Det finns andra verksamheter norr om silon som bland annat arbetar med stål-, aluminium och plastdetaljer.

Ingen befintlig bebyggelse planeras att rivas i samband med exploatering.



Historiskt ortofoto från 1955-1967, Eniro.se;

Ortofoto från 2011-2014, Eniro.se

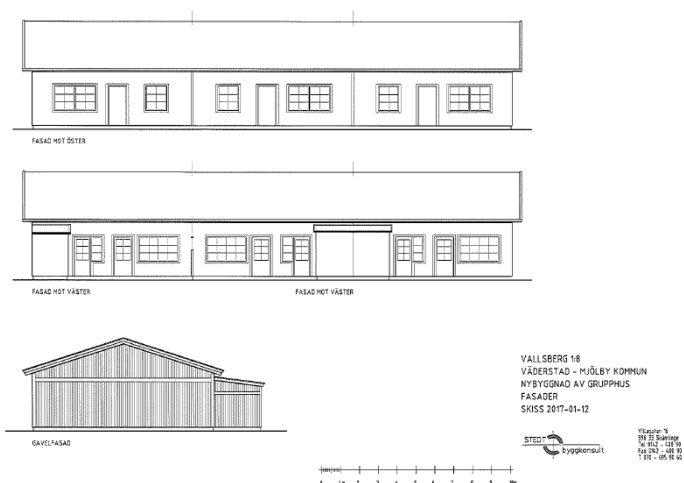
Ny bebyggelse

Planen medger småhus såsom radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor i 1 våning. Runt om kvarteret består bebyggelsen huvudsakligen av 1-2 våningsplan vilket bedöms vara lämpligt även i den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen kommer att lokaliseras längs med Stationsvägen som går i västlig-östlig riktning. Utöver den föreslagna bebyggelsen kan även carport/garage att uppföras i anslutning till respektive bostad.

Utöver bebyggelsen föreslås det en grönsträng i nord-sydlig riktning mellan två av huskropparna. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgång till banvallen som ligger strax norr om planområdet som används för motion och rekreation.



Förslag på placering av kedjehus (Illustration Mjölby kommun)



Skiss/förslag på hur bebyggelsen inom planområden kan komma att se (STEDT byggkonsult)

Utformning och gestaltning

I närområdet består majoriteten av bebyggelsen av 1-2 våningsplan. Småhus i tegel- eller putsfasad är ett vanligt inslag samt sadeltak. Det är eftersträvarvärt om den nya bebyggelsen går i linje med omkringliggande bebyggelse utifrån våningstal, fasadmateriäl, kulör och val av tak.



I närheten av planområdet är det mestadels enplansvillor med antingen tegel- eller träfasad.

Tillgänglighet

Den föreslagna bebyggelsen kommer att placeras längs med det befintliga gatunätet vilket möjliggör korta avstånd till entréerna. Dessutom är området flackt vilket bedöms vara en fördel för att tillgängliggöra bebyggelsen för personer med nedsatt rörelse- och orienterbarhet. Parkeringarna och de planerade garagen föreslås placeras i nära anslutning till bostadsentréerna vilket ökar områdets tillgänglighet.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Majoriteten av området består av en öppen igenvuxen grönyta. I norra delen av planområdet, längs med den före detta banvallen, finns det mer välvuxna träd och buskage.

Det finns en lekplats cirka 200 meter öster om planområdet. Cirka 550 meter sydöst om planområdet finns det idrottsplats och fotbollsplaner.

Norr om planområdet finns en före detta banvall som tidigare användes för att transportera varor och även typ av kollektivtrafik. Järnvägssträckningen var mellan Väderstad, Skänninge, Bränninge och slutligen norra Linköping. Järnvägsspåret revs 1950/60 och har sedan dess använts som promenadslinga för motion och rekreation. Banvallen används av de boende i Väderstad som promenadslinga och anses därför vara viktigt att bevara för att människor ska kunna fortsätta vistas längs med banvallen även efter exploatering av tomten. Därmed föreslås det vara PARK mellan två av huskropparna för att säkerställa fortsatt tillgång.



T.v. inom planområdet är det välvuxet gräs och sly.

T.h. norr om planområdet finns det ett motionsspår längs med den före detta banvallen, i dagsläget används sträckan för motion och rekreation.

Mark och geoteknik

Geoteknisk markundersökning kommer att genomföras inför granskning av detaljplan.

Förorenad mark

Undersökning huruvida det finns förorenad mark inom eller i närheten av planområdet kommer att genomföras inför granskning av detaljplan.

Topografi

Området bedöms vara slätt där marknivån vid undersökningspunkterna varierar mellan ca +113 och +114.

Vattenområden

Hur dagvattnet ska tas omhand utarbetas till detaljplanens granskningsskede.

Kulturmiljö och arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 2 är genomförd under 2018. I och med undersökningen gjordes fynd som behöver förundersökas och slutundersökas om fornminnes berörs av exploatering.

Påträffas fornlämningar under utbyggnad av området ska det enligt kulturminneslagen anmälas till länsstyrelsen.

Offentlig och social service

Planområdet innefattar ingen offentlig eller kommersiell service, men ligger nära serviceutbud. I Väderstad finns bland annat förskola, grundskola, bibliotek, kommersiell service, äldreboende, livsmedelsbutik och café. Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 400 m från planområdet. Fler livsmedelsbutiker och annan typ av service finns i Mjölby tätort som ligger cirka 13 km österut.

Sociala aspekter

I samband med uppförandet av mindre småhus ökar utbudet av olika typer av bostäder i Väderstad. Detta är positivt ur ett socialt perspektiv eftersom fler människor i olika livssituation, konstellationer och åldrar kan hitta en passande bostad i orten.

De småskaliga småhusen bidrar till att skapa tydliga gränser mellan privat och offentlig mark vilket kan leda till att platsen upplevs tryggare jämfört med tidigare. Majoriteten av parkeringen kommer att hanteras inom respektive bostad med privat carport/garage och parkering framför. Att minska stora parkeringsytor som är svåra att skapa en överblick över kan öka tryggheten för bland annat kvinnor.

Om planen inte blir av fortsätter området vara likadant som i dagsläget där grönyttorna är outnyttjade och svårtillgängliga. De igenvuxna grönyttorna kan medföra att det är svårt att skapa en överblick av området samt att det saknar belysning vilket medför att grönyttan kan upplevas otryggt under kvälls- och nattetid.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger i centrala Väderstad vilket medför att det är nära till olika typer av funktioner såsom bostäder, service, kollektivtrafik och arbetsplatser. Det medför att majoriteten av människorna har goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv vilket är en viktig aspekt ut ett jämställdhets- och mångfaldsperspektiv där kvinnor i regel går, cyklar och åker mer kollektivt jämfört med män.

Planförslaget förväntas kunna bidra med nya typer av bostäder, storlek och (upplåtelseform) vilket främjar mångfald utifrån kön, ålder, kultur, m.m. samt ett levande område under olika tider av dygnet. Genom att ha olika typer av bostäder i området medför det att människor har ökad möjlighet att bo kvar i

stadsdelen när krav och behov förändras. Exempelvis finns det både småhus, planerade småhus i enplan och slutligen äldreboende i ett och samma kvarter.

Barnperspektivet

Inom planområdet finns en öppen gräsyta vilket kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar. Dock verkar barnen röra sig mestadels vid sidan av området för att transportera sig eller för att korsa gräsytan för att ta sig vidare till banvallen.

Trygghet

Området kan upplevas otryggt eftersom det består av igenvuxen vegetation som medför att det är svårt att skapa en överblick av platsen samt att det saknar belysning. Detaljplanen kommer bidra med ökad trygghet genom att den igenvuxna vegetationen tas bort, bostäder uppförs, mer människor rör sig i området samt att belysning kommer att finnas.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Söder om planområdet går lokalgatorna Stationsvägen i öst-västlig riktning och Videvägen i nord-sydlig riktning. Det lokala gatunätet består av gator med blandtrafik. Kommunen ska bygga ut angöring till respektive bostad för att tillgängliggöra carport/garage från Stationsvägen. Exploatören uppför carport/garage samt markbeläggning.

Planområdet ligger strax 2 kilometer norr om E4an. Cirka 150 meter söder om planområdet finns en större väg, Folkungavägen som binder samman Väderstad med Mjölby i öster och Ödeshög i väster.

Konsekvenser som kan uppkomma för gatunätet och biltrafiken är att dels blir det fler fordon i kvarteret och dels kommer bilar backa ut på Stationsvägen vilket kan vara en säkerhetsrisk. På Stationsvägen bedöms det inte vara någon högtrafikerad kvartersgata vilket medför att det finns goda förutsättningar för utbackning av fordon utan någon större risk för olyckor.



T.v. Stationsvägen. T.h. Folkungavägen

Gång- och cykeltrafik

Längs med Stationsvägen finns det ingen gång- och cykelbana, vid Videvägen finns det en smal gångbana. Däremot saknas det separat cykelväg längs med både Stationsvägen och Videvägen. Dock anses det vara godtagbart eftersom ingen av lokalgatorna berörs av någon tung trafik. Det finns möjlighet att till stor del gå på lågt trafikerade gator för att nå målpunkter som affär och

skola/bibliotek. På vissa sträckor måste man korsa eller gå längs med Folkungagatan eller Vallsbergsgatan med mer trafik.

I planen säkerställs en fortsatt tillgång till banvallen som ligger norr om planområdet. Därför föreslås PARK anläggas mellan två av huskropparna för att invånarna i Väderstad ska ha fortsatt tillgång till motion och rekreation.

Kollektivtrafik

Väderstad har lantbusstrafik som trafikerar Folkungavägen cirka en gång i timmen. Avståndet från närmaste busshållplats till planområdet är 150 m. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar på kollektivtrafiksystemet.



Busshållplats i Väderstad längs med Folkungavägen

Parkering och angöring

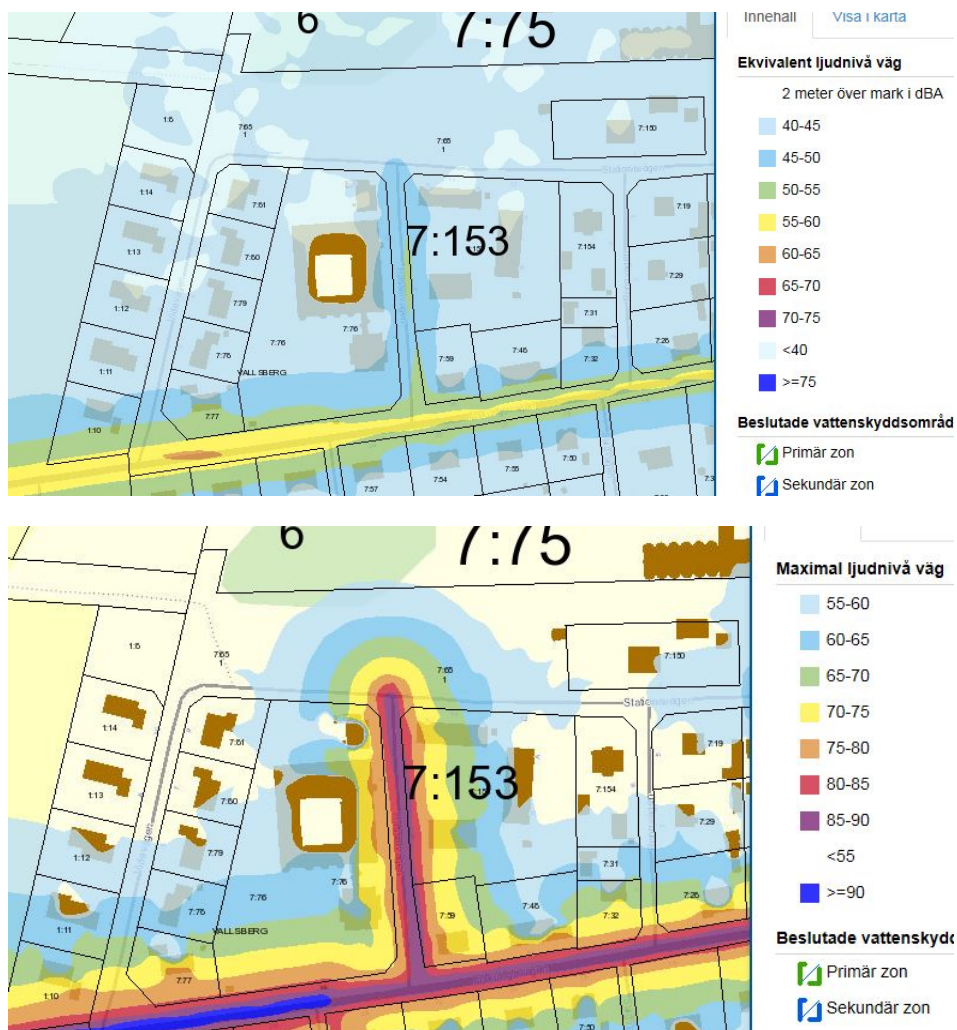
Garage/carport planeras att uppföras inom respektive fastighet för att hantera parkeringsbehovet bland de boende. Besöksparkeringar föreslås XXX.

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 Behovsbedömning. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

En trafikbullerkartläggning genomfördes år 2015. Kartläggningen visar på låg exponering av buller inom planområdet. Ökningen av trafik i och med utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte öka påverkan av buller inom planområdet. Folkungavägen strax söder om planområdet är betydligt mer trafikerad med delvis tungtrafik, genererar inte buller som överskrider riktvärdena för omkringliggande bostäder.



Trafikbullerkartläggning genomförd 2015, planområdet bedöms inte påverkas av omfattande buller (se röd yta).

Risk för olyckor

Området bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor. Industrierna i norr har inget större skyddsavstånd. Det finns även en bensinstation i utkanten av västra Väderstad. Dock uppfyller planområdet skyddsavstånd från bensinstationen.

Förorenad mark

I samband med planarbetet ska det genomföras en markundersökning som visar på om det finns någon förorenad mark. Resultatet av undersökningen kompletteras till detaljplanens granskning.

Längs med den före detta banvallen och järnvägssträckningen som ligger norr om planområdet har det transporterats olika typer av varor, miljöfarliga vätskor, etc. under flera decennier. Det medför att det finns en risk att olika typer av föroreningar finns i och runt om banvallen. En miljöteknisk utredning kommer att genomföras i samband med planarbetet.

Strax norr om planområdet ligger en silo, fastigheten finns utpekad som ett potentiellt förorenat område med måttlig risk.

Klimatanpassning

Det finns många miljö- och riskfaktorer att ta hänsyn till vid fysisk planering. En viktig övergripande faktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser.

Det finns prognoser som visar på att det kommer bli ökad nederbörd och risk för översvämningar i framtiden. En utredning behöver genomföras som kartlägger hur dagvatten och skyfall kan hanteras inom planområdet.

Hetare klimat är också en konsekvens av klimatförändringarna vilket medför att det kan uppstå värmeböljning under sommarhalvåret. Träd kan bidra med skugga samt kan hantera stora vattenmängder i samband med skyfall. Därför föreslås träden norr om planområdet att bevaras samt att träd gärna får planteras inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintliga allmänna VA-ledningar finns utbyggda i Videvägen. Den planerade bostadsbebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Mjölby kommun är huvudman för dessa nät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. Ledningarna kan anslutas till respektive fastighet.

MSE är huvudman för fjärrvärmenätet i Väderstad

EI

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Ledningarna kommer att anslutas till respektive fastighet.

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet i Väderstad.

Tele och opto

Tele och optoledningar finns i anslutning till planområdet.

Utsikt bredband har opto- nät genom området.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet i Väderstad.

Avfall

Gatunätet föreslås ha samma utformning som i dagsläget. Det medför att sopbilarna kommer fortsätta trafikera Stationsvägen på samma sätt som tidigare och hämtning av hushållsavfall kommer att ske vid fastighetsgräns. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Det finns en återvinningsstation längs med Vallsbergsvägen som ligger cirka 300 meter öster om planområdet.

Möjlighet till att sortera avfall nära bostaden är att föredra.

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

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

Samråd	September och oktober 2018
Granskning	November 2018
Antagande	Januari 2019
Laga kraft, tidigast	Februari 2019

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

Fastighetsägarna och exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Exploatören bekostar ev. flytt av ledningar.

Avtal

Ett optionsavtal har tecknats mellan kommunen som är markägare och Tungelundafastigheter AB med överenskommelse kring markköp.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**Fastighetsägare**

Fastigheter inom planområdet:

Del av Vallsberg 7:65 – Mjölby kommun

Väderstads-Bosgård 1:8 – Mjölby kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunens fastigheter, se ovan, kommer säljas till exploatören.

Fastighetsbildning kommer ske.

Väderstads-Bosgård 1:8 ca. 1200 m² till bostadsfastighet samt ca 4490 m² av Vallsberg 7:65 till bostadsfastighet.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Genom planområdet går idag två fjärrvärmeledningar samt optokablar.

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerat u-område.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och byggherren.

Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en undersökning? 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 inverkanse 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 ligger i norra delen av Väderstad tätort, längs med Stationsvägen. I dagsläget finns det ingen bebyggelse inom planområdet utan det är främst vegetation i form av välvuxet gräs och sly. Runt om tätorten finns det stort antal fornlämningar vilket ökar sannolikheten att det finns fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk utredning kommer genomföras i samband med planarbetet.

Norr om planområdet finns en före detta banvall. Järnvägsspåren är borta och området har sedan dess använts som promenadslänga för motion och rekreation. På grund av att olika typer av varor och tjänster har transporterats under flera decennier finns det risk att föroreningar finns i och runt om banvallen. En miljöteknisk utredning kommer att genomföras i samband med planarbetet.

Majoriteten av planområdet utgörs av Vallsberg 7:65 som är detaljplanlagt sedan år 1962 där det anges park. För en mindre yta, i västra delen av planområdet är Väderstad-Bosgård 1:8 en del av gällande byggnadsplan, *Förslag till ändring av byggnadsplan* antagen år 1965. Den delen av planområdet är planlagt som park. Den nya detaljplanen föreslår att både Vallsberg 7:65 och Väderstad-Bosgård 1:8 blir utpekade för bostadsändamål där det ska finnas möjlighet att upprätta småhus.

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 för Väderstad: för del av Vallsberg 7:65 m.fl."*.

Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

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 undersökningen är preliminär och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	Planområdet omfattar 6000 m². Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhus i form av kedjehus, radhus, parhus eller friliggande villor.. Norr om planområdet finns en före detta banvall som används för motion och rekreation av boende i Väderstad. I samband med exploatering föreslås det en ambition om att uppföra en promenadsträng mellan bebyggelsekropparna som säkerställer fortsatt tillgång till banvallen för allmänheten.
Befintlig markanvändning	Inom planområdet finns det idag ett igenvuxet och slätt grönområde. I den befintliga detaljplanen är området planlagt som parkområde.

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen
Kommentar:	<i>Arkeologisk utredning etapp 2 är genomförd inom området i samband med detaljplanen. Fynd gjordes under utredningen som gör att en förundersökning utförs om den planerade exploateringen berör fornlämningen. Kommunen avser låta området förundersökas och ev. slutundersökas, alternativt skydda området från exploatering i detaljplanen. Fornlämningen ska därför inte påverkas negativt.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Inga andra värdefulla kulturmiljöer finns i området.</i>
Planens påverkan	
Beskrivning	<i>Detaljplanen bedöms ha liten påverkan på kulturvärden.</i>

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Inga skyddade naturområden eller riksintressen berörs.</i>
	Strandskyddszoner
Kommentar:	-

	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Naturvärdesinventering kommer göras i samband med planarbetet, inför granskning av detaljplanen kommer ställningstagande kring bevarande eller kompensationsåtgärder av ev. naturvärden på platsen.</i>
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga kända fridlysta eller rödlistade arter är kända i planområdet.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	-
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Inga kända viktiga spridningskorridorer finns i planområdet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Den nya detaljplanen bedöms inte påverka naturvärdena på ett negativt sätt.</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>Planområdet omfattas av ett igenvuxet grönområde bestående av gräs och sly. Norr om planområdet finns det en före detta banvall som används för motion och rekreation av boende i Väderstad. I samband med exploatering föreslås det finnas ett släpp mellan bebyggelsekropparna som säkerställer fortsatt tillgång till banvallen för allmänheten. I närheten till planområdet finns en lekplats och grön yta som lämpar sig för spontana aktiviteter.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	-
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>I närheten av planområdet finns ytor som kan fungera som mötesplatser, ett äldreboende, en lekplats och en väl använd stig för rekreation. Planförslaget påverkar inte dessa värden.</i>

Planens påverkan

	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>De sociala värdena i närheten av planområde bedöms inte påverkas negativt i och med exploatering enligt planförslaget. Gångstråket längs banvallen kan upplevas mer tillgänglig och mer trygg i samband med ny bebyggelse.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Strax väster om planområdet finns brukad jordbruksmark. Den föreslagna bebyggelsen förväntas inte påverka jordbruksmarken på något negativt sätt.</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>Den nya detaljplanen bedöms inte påverka materiella värden.</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>Området bedöms inte påverkas av extrema naturhändelser, i större omfattning än något annat område.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Området bedöms inte vara utsatt för någon större risk för olyckor.</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>Enligt trafikbullerkartläggning från 2015 bedöms inte planområdet vara utsatt för buller från trafik. Det finns verksamheter norr om planområdet som kan störa genom exempelvis damm eller buller vid enstaka tillfällen. Verksamheterna som finns i närheten bedriver främst dagsverksamhet vilket medför att de eventuella störningar som kan uppkomma sker under begränsad tid av dygnet. Det finns även en silo nordost om planområdet. Enligt Lantmännen som äger silon finns det varken någon nuvarande eller framtida verksamhet i Silon. På sikt önskar de att riva den.</i>
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Det bedöms inte vara någon risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.</i>
	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Det bedöms inte vara någon risk att miljökvalitetsnormen för vatten överskrids. Hur dagvattnet kommer avledas från plasten kommer koppletteras till granskningen av detaljplanen. Hanteringen av dagvatten är viktig för att säkerställa att recipienten Tåkern inte påverkas negativt.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Bullersituationen i planområdet bedöms vara inom ramen för gällande lagstiftningskrav för boende. Vissa störningar kan förekomma från verksamheterna som finns nordost om planområdet. Däremot förväntas störningarna inte bidra till risker för människors hälsa och miljö.</i> <i>Dagvattenhantering behöver utredas ytterligare.</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	<i>En arkeologisk undersökning har genomförts juli 2018 som visade på att en förundersökning behöver genomföras om fornminnet berörs av exploatering.</i> <i>Omhändertagande av dagvatten behöver utredas ytterligare.</i>			
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?				
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?				
Beskrivning	<i>Behovet av information hos allmänheten bedöms inte vara betydande. Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och andra berörda parter får yttra sig.</i>			
Planens karaktäristiska egenskaper måste beaktas, särskilt planens omfattning och planens förening med andra planer.				
Beskrivning	<i>Planen bedöms inte vara beroende av eller påverkar andra planer.</i>			
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?				
Beskrivning	<i>Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.</i>			
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?				
Beskrivning	<i>Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.</i>			

Slutsatser och fortsatt arbete
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning behöver inte genomföras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Ida Arvidsson

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Trafikbullerkartläggning av Mjölby kommun, Tyréns, daterad 2015-08-27

Arkeologisk utredning etapp 2, Arkeologerna

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Detaljplan för Vallsberg 7:65 (antagen 1962)

Detaljplan för Väderstad-Bosgård 1:8 (antagen 1965)

Detaljplan för Vallsberg Skattegård 7:82, 7:74, m.fl. (antagen 1982)

Detaljplan för Vallsberg 7:150 (antagen 1997)

Medverkande tjänstemän

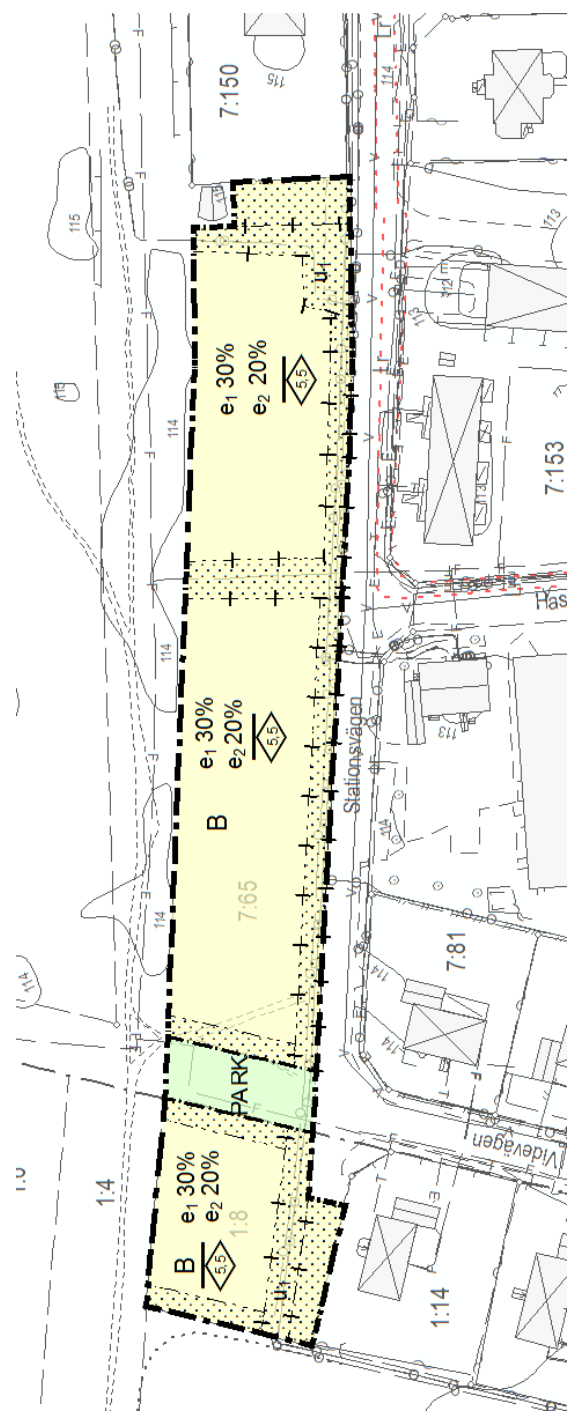
Ida Arvidsson, planarkitekt: Handläggare för planprocessen, Byggnadskontoret

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningskontoret

Planförfattare m.m.

Detaljplanen har färdigställts med utgångspunkt från ett förslag upprättat av Camilla Estvall, praktikant på Mjölby kommun.

Plankarta



Planbestämmelser

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
- + · — + · — Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

 Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

 Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

-  Hösta nockhöjd är 5,5 meter för grupphus. Med grupphus avses radhus, kedjehus eller parhus. För friliggande bostäder är 8,5 meter högsta tillåtna nockhöjd., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 30% Största totala byggnadsarea för kedje- och radhus är angivet värde i % av fastighetsarea varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10 % av fastighetsarea., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 20% Största totala byggnadsarea för friliggande bostäder är 20 % av fastighetsarea varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10 % av fastighetsarea., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §



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

The logo for Världsvan & Hemkär is a red rounded rectangle with a white border. Inside, the text "Världsvan & Hemkär" is written in white sans-serif font.

Världsvan
& Hemkär