



## SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för  
Hogstad 13:1 m fl.  
Hogstad, Mjölby kommun

## Planbeskrivning

Upprättad av byggnadskontoret i oktober 2016  
Diarienummer: BRN/2016:147

**Planhandlingar:**

Plankarta med bestämmelser, skala 1:400 (A2)  
Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor  
Behovsbedömning  
Fastighetsägarförteckning (finns på Byggnadskontoret)

**Utredningar:**

Nedanstående utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen:

- Miljöteknisk markundersökning, DEG Mark och miljö, 2013-02-04

Utredningarna kommer under detaljplanens samråds- och granskningsskeden att finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

**Övrigt:**

Planavgift kommer att tas ut i samband med att bygglov ges.

**Handläggare:**

Sara Gustavsson, planarkitekt  
Byggnadskontoret, Mjölby kommun  
Telefon 0142-859 63  
E-post: sara.gustavsson@mjolby.se

## INNEHÅLL:

VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	5
Planförfarande .....	5
Tidplan .....	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN .....	6
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning.....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Översiktliga planer.....	6
Gällande planer .....	7
Program för planområdet.....	7
Miljöbedömning .....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur.....	8
Bebyggelseområden .....	9
Friytor .....	14
Gator och trafik .....	14
Störningar .....	17
Teknisk försörjning .....	18
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska frågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	21
Tekniska frågor .....	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	22
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten .....	22
Konsekvenser för barn .....	22
Jämställdhetskonsekvenser .....	23
MEDVERKANDE.....	23

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I detaljplaner får kommunen reglera markanvändning och bebyggelse. En detaljplan kan omfatta alltifrån någon enstaka fastighet till hela stadsdelar. De visar hur allmänna platser samt enskild mark ska användas och utformas. Med hjälp av detaljplanerna kan kommunen förverkliga översiktsplanen och den lokala bebyggelsepolitiken.

Detaljplaner tjänar som underlag vid bygglovsprövning, är juridiskt bindande och medför en rätt för markägare att under planens genomförandetid genomföra de åtgärder som planen anger.

### Processen att ta fram en detaljplan

#### Utredning

I utredningsskedet samlas den information in som behövs för att avgränsa planområdet och för att kunna avgöra om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bereds för att kunna skickas ut på samråd.

#### Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds på samråd till de myndigheter och sakägare som är berörda av planen. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt att ge berörda möjlighet till insyn och till att påverka.

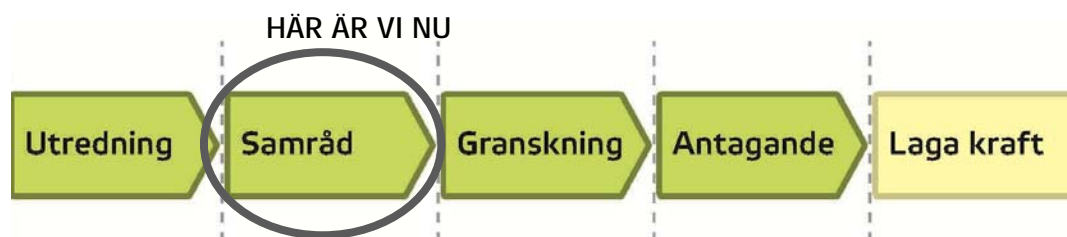
Under en angiven tid, samrådstiden, får man lämna sina synpunkter på planen. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i en samrådsredogörelse.

#### Granskning

Granskningsskedet innebär att kommunen annonserar och presenterar det slutliga planförslaget och ger myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande.

#### Antagande

Byggnads- och räddningsnämnden eller kommunfullmäktige antar planen. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om planen överklagas.



**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Bakgrunden till planarbetet är att fastighetsägare i planområdet har inkommit med en förfrågan om att förvärva mark som i gällande detaljplan är planlagd för järnvägsändamål.

Syftet med planförslaget är att ändra gällande markanvändning för mark som tidigare utgjorts som järnvägsområde, fd Hästholmsbanan och där med skapa förutsättningar till markförvärv.

Detaljplanen syftar även till att se över gällande byggrätter för respektive fastighet samt att införa skydd för de kulturhistoriskt intressanta bostäderna som finns inom planområdet.

I samband med planarbetet säkerställas en framtida gång- och cykelväg längsmed Långvägen, genom att mark som angränsar till Långvägen, väg 942, inte tas med i aktuell detaljplan. När rubricerad detaljplan vinner laga kraft genomförs en fastighetsreglering enligt äldre gällande detaljplan, vilket medför att kommunen får rådighet över marken närmast väg 942. Respektive fastighetsägare kommer fortsatt få nyttja marken tills dess att gång- och cykelvägen anläggs. Detta regleras i ett separat avtal mellan respektive fastighetsägare och Mjölby kommun.

**Planförfarande**

Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

**Tidplan**

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL, där ett samråd beräknas äga rum under 1:a kvartalet 2017. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning. Målsättningen är att planen kommer att antas under kvartal 3 2017.

**Tidplan – beslut i Byggnads- och räddningsnämnden**

Beslut för planuppdrag, § 127	2016-10-24
Beslut om samråd:	2017-01-23
Samrådsperiod:	Februari 2017
Beslut om granskning:	Kv. 2, 2017
Granskningstid:	Kv. 2, 2017
Antagande:	Kv. 3, 2017
Laga kraft:	Kv. 3, 2017

Ovanstående tidplan är preliminär och kan komma att ändras beroende på politiska beslut eller frågor rörande detaljplanen som

inte har kunnat förutspås i ett tidigare skede.

#### **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN**

Planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt kapitel 3 i miljöbalken eller innefattar några särskilt värdefulla områden enligt kapitel 4 i miljöbalken, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

#### **PLANDATA**

##### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i den västra delen av samhället Hogstad, cirka 7 km väster om Mjölby centrum. Planområdet gränsar i norr mot väg 942, i öster mot en bostadsfastighet och järnvägsområdet för den nedlagda Hästholmsbanan, i söder mot järnvägsområdet samt i väster mot åkermark.

##### **Areal**

Planområdet har en areal av cirka 1 hektar.

##### **Markägo- förhållanden**

Planområdet innehåller två avstyckade bostadsfastigheter i privat ägo (Hogstad 13:1 och Hogstad 1:10). I planområdet ingår dessutom del av det tidigare järnvägsområdet för järnvägen, Hästholmsbanan, mellan Mjölby och Väderstad, (Västanå 2:7 och Hogstad 11:10), ägare Mjölby kommun respektive Trafikverket. Vägområdet norr om planområdet utgör en oregistrerad samfällighet (0586: HOGSTAD: SAMF:2).

#### **TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN**

##### **Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Mjölby kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-08-23, § 73, redovisar pågående markanvändning för planområdet, i huvudsak bostäder. I Översiktsplanen del 2, Platsanalyser som riktlinje, anges att ”ny bebyggelse ska framför allt lokaliseras genom komplettering till befintlig bebyggelse”. Vidare redovisar Översiktsplanen en utbyggnad av gång- och cykelbanor i kommunen, däribland mellan

## Mjölby – Hogstad – Väderstad.

**Gällande planer**

För området gäller detaljplan nr E 5, fastställd den 16 oktober 1957. Genomförandetiden har gått ut.

Planen innehåller för det nu aktuella planområdet, markanvändning för bostäder, kvartersmark, samt specialområde för järnvägsändamål.

Huvudbyggnad får uppföras i två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd för bostäder är 6,8 meter och för uthus högst 2,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för uthus är 3,5 meter. Tillåten exploatering är att huvudbyggnad får uppta högst 125 kvm av tomten och uthus högst 25 kvm av tomten. Tomtplats får inte vara mindre än 800 kvm. Byggnader inom samma fastighet ska placeras minst 12 meter från varandra samt minst 6 meter från fastighetsgräns. Gällande detaljplan har relativt liten areal avsatt för byggrätter och därmed breda zoner med prickmark.

Fastigheterna Hogstad 1:10 och 13:1 är inte bildade enligt gällande detaljplan. Tomtmarken närmast den allmänna vägen ligger inom planens beteckning för allmän platsmark, väg.

Omgivande detaljplaner är samma detaljplan som inom planområdet. Utanför planområdet är markanvändningen avsedd för allmän plats avsedd för väg, bostäder och småindustri. Delar av gällande byggnadsplan kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner lagakraft.

**Program för planområdet**

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse för omgivningen varför den ej föregås med program.

**Miljöbedömning**

En miljökonsekvensbeskrivning skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planområdet.

Bedömningen är att en särskild MKB inte behöver upprättas då föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Se dokument Behovsbedömning.

**Kommunala beslut i övrigt**

2016-10-24, § 127, beslutade Byggnads- och räddningsnämnden att ge byggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för

Hogstad 13:1 m fl.

Motiv för planens avgränsning är att omvandla tidigare mark för järnvägsändamål till bostadsändamål, samt att se över gällande planbestämmelser.

I samband med planarbetet ska Mjölby kommun även verka för att det ska finnas en möjlighet för framtida planer om en gång- och cykelväg längsmed Långvägen.

Motiv för att inte utöka planområdet till att gälla fram till vägen mellan Hogstad och Hadelöv samt att inte planlägga för en framtida en framtida gång- och cykel väg är att den tycks göra åtskilliga intrång i befintliga bostadsmiljöer. Gång- och cykelvägens markanspråk bör undersökas noga genom t ex en förprojektering innan man går vidare med en detaljplaneläggning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Mark och  
vegetation

Marken inom planområdet utgör hävdad trädgårdsmark och utgörs av gräsmattor med fruktträd, häckar och rabatter. Marken sluttar från väg 942 ner mot tomterna. Naturmiljöer saknas inom planområdet.

Geotekniska  
förhållanden

Någon översiktlig geoteknisk undersökning avses inte göras som underlag till planen. Befintliga förhållanden indikerar att marken är fast. Inför varje bygg- eller anläggningsprojekt bör de geotekniska förutsättningarna för grundläggning och stabilitet klarläggas.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes under hösten/vintern 2012/2013 av DGE Mark och Miljö. Syftet med utredningen har varit att dokumentera eventuella föroreningar inom stationsområdet samt utreda om marken är lämpligt för bostadsändamål (Känslig Markanvändning, KM) inom del av det tidigare stationsområdet.

Resultatet av utredningen visar att några föroreningar i mark som kan påverka boendemiljön negativt finns inte.

Risk för skred/  
höga vattenstånd

Enligt SGI:s karttjänst för Vägledning ras, skred och erosion finns det inga indikationer för ras eller skred i området.



Vad gäller höga vattenstånd bedöms risken som låg då fastigheterna inte angränsar till något vattendrag.

**Radon**

Markradonmätningar har inte utförts i samband med detaljplanearbetet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att mäta radon i inomhusluften.

**Fornlämningar och kulturmiljöer**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om det skulle framkomma fornlämningar i samband med ev. exploatering ska pågående arbete omedelbart stoppas och en anmälan göras till Länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Mjölby kommun genomförde en byggnadsinventering 1984 för att dokumentera alla miljöer och byggnader med ett kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. De båda bostadshusens omnämns i detta program, Hogstad Skattegård 1:10, ”Karlsro 1”, och Hogstad 13:1 ”Karlsro 1b”, och i inventeringen nämns att bevarandebeståndet bör tillgodose vid detaljplaneläggning.

Bostadshuset inom Hogstad 1:10 har i inventeringen erhållit beteckningen A. Beteckningen A står för en byggnad av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. En yttre tilläggsisolering är t ex olämplig. Den nuvarande fasadbeklädnaden bör behållas.

Bostadshuset inom Hogstad 13:1 har i inventeringen erhållit beteckningen B. Beteckningen B står för en byggnad av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. Den nuvarande fasadbeklädnaden bör t ex vid en eventuell tilläggsisolering återanvändas eller bytas ut mot likartad vad gäller material, typ och färgsättning. Det är önskvärt att fönstren flyttas ut i liv med fasaden och att sockeln också isoleras för att undvika utskjutande fasader.

En mer utförlig beskrivning av de två bostadshusen och deras kulturhistoriska värde finns under rubriken ”Byggnadskultur och gestaltning”.

**Naturskyddsområden**

Kända naturskyddsområden finns ej inom planområdet.

**Bebyggelseområden****Verksamheter**

År 1910 öppnades järnvägen mellan Mjölby och Hästholmen (vid Vättern). Sträckan trafikerades av person- och godstrafik fram till 1958 och därefter endast av godstrafik. År 1990 lades banan väster om Sörby industriområde i Mjölby ner och året därpå bröts rälsen

upp.

Sedan nedläggning av Hästholmsbanan har marken inte nyttjats för sitt ursprungliga syfte vilket anses vara motiv till att det är lämpligt att använda marken för annat ändamål, t ex bostadsändamål.

På historiska flygfoton som har använts till underlag inför den miljötekniska markundersökningen visar att den del av bangårdsområdet som är beläget inom planområdet endast har använts som odlingsmark.

#### Bostäder

Planområdet innehåller bostäder i form av friliggande bebyggelse inom två fastigheter. Angränsade bebyggelse till planområdet består främst av bostadsbebyggelse samt någon jordbruksfastighet.

Inom Hogstad 1:10, upptar bebyggelsen cirka 150 kvm byggnadsarea. Inom fastigheten finns en enfamiljsvilla i en och en halv våning, uppförd år 1909. Utöver detta finns några mindre uthus. Villan har tak av svart slät plåt och fasader av gul träpanel.



Bildtext: Bostadshuset på fastigheten Hogstad 1:10

Inom Hogstad 13:1 upptar bebyggelsen cirka 220 kvm byggnadsarea. Inom fastigheten finns en enfamiljsvilla i en och en halv våning, uppförd år 1917. Utöver detta finns några mindre uthus och en villavagn som idag används som visningsvagn och kontor. Villan har

tak av svarta betongtakpannor och fasader av gråvit spritputs.

#### Planförslagets förändringar

B

Planförslaget föreslår att mark som tidigare har varit planlagd för järnvägsändamål planläggs som bostadsändamål. Ändringen ger angränsade fastigheter möjlighet till framtida markförvärv.

e 250

Vidare innebär planförslaget att byggrätten preciseras per fastighet och högsta tillåtna exploatering per fastighet föreslås bli 250 kvm byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad föreslås vara 6,8 meter och för uthus 3 meter.

p

Huvudbyggnad och uthus placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. De uthus som idag inte uppfyller kravet på placering får finnas kvar, förutsatt att gällande plan- och bygglag har tillämpats för respektive byggnad.



Bildtext: Bostadshuset inom Hogstad 13:1

k, q

För att bevara, skydda och upprätthålla de kulturhistoriska värden som byggnaderna anses inneha har planbestämmelsen ”q” som reglerar skydd av det kulturhistoriska värdet införts för huvudbyggnaden inom Hogstad 1:10. På huvudbyggnaden inom

	<p>fastigheten Hogstad 13:1 har planbestämmelsen ”k” om varsamhet införts för. Planbestämmelsernas innebörd beskrivs vidare under rubriken ”Byggnadskultur och gestaltning”.</p>
Offentlig och kommersiell service	<p>Offentlig och kommersiell service finns i Mjölby, cirka 5 km öster om planområdet.</p> <p>En förskola finns inom Hogstad öster om planområdet.</p>
Tillgänglighet	<p>Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och bygglagen, 2010:900.</p> <p>Området har relativt goda förutsättningar att tillgodose tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Hur tillgängligheten tillgodoses i samband med ny-, om- och tillbyggnader avgörs i bygglovskedet.</p>
Byggnadskultur och gestaltning	<p>Som tidigare nämnts under rubriken ”Kulturmiljöer och fornlämningar” genomförde Mjölby kommun en byggnadsinventering 1984. Syftet var att dokumentera alla miljöer och byggnader med ett kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. De två bostadshusen omnämns i detta program där Hogstad 1:10, ”Karlsro 1”, får beteckningen A, en byggnad av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde och Hogstad 13:1 ”Karlsro 1b”, får beteckningen B, en byggnad av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. Vidare anger rapporten att bevarandeintressena bör tillgodoses vid detaljplaneläggning. Efter platsbesök under detaljplanarbetet anser byggnadskontoret att bostadshusen fortfarande innehar ett kulturmässigt eller miljömässigt värde som är värt att skydda i samband med detaljplaneläggningen.</p> <p>Huvudbyggnaden inom Hogstad 1:10 är en enfamiljvilla i en och en halv våning och är uppförd år 1909. På huvudbyggnadens långsida mot söder återfinns tre frontespispartier. Ett hängande burspråk som vetter mot öster finns i bottenvåningen. Byggnaden har sadeltak med avvalmade gavelspetsar som är täckt med svart slät falsad plåt. Takavvattning sker genom fotrännor med äldre vattkuper och stuprören har tvära rörböjningar. Skorstenar har rött tegel med utkragande avslut som är täckta med svart plåt. Fasaden utgörs av gulmålad stående och liggande fasspontpanel. I gavlarna finns dekorativa vitmålade snickerier i solstråleform. Knutar, omfattningar och övriga dekorativa snickerier är vitmålade. Fönster utgörs av vita två- och trelufts-fönster med fasta poster och tvärposter. På taket finns små takkuper med fönster i triangulär form. Vid respektive entré</p>

finns vitmålad dörr med glasad överdel. Byggnadens grund utgörs av natursten.

q Det kulturhistoriska värdet för bostadshuset inom Hogstad 1:10 bedöms vara välbevarat och så stort att en skyddsbestämmelse ”q” har införts i planen. Beteckningen ”q” innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och inte får förvanskas. Värdet förstärks av byggnadens placering till närliggande stationshus och angränsande odlingslandskap samt dess väl tilltagna trädgårdstomt. Det kulturhistoriska värdet ligger främst i fasadens profilerade fasspantpanel som i gavelröstena är solformad, men även utformning av tak, fönster och grund. För att värdet ska bestå ska den nuvarande fasadbeklädnaden behållas. En yttre tilläggsisolering är olämplig. Ändring av fasadkulör är ej tillåtet utan att samråd med byggnadskontoret har skett. Närliggande kulörnyans kan tillåtas om nyansen ej blir alltför avvikande och ändrar husets karaktär.

Huvudbyggnaden inom Hogstad 13:1 är en enfamiljsvilla i en och en halv våning och är uppförd 1917. På huvudbygganden finns en balkong mot öster, en veranda mot norr, vilken omger entrén samt ett hängande burspråk mot väster. Byggnaden har ett sadeltak som är täckt av svarta betongtakpannor. En bred takkupa utgör en stor del av takfallet mot norr. Taket har litet takutsprång. Skorstenen är av rött tegel med utkragad överdel och täckt av mörkgrå plåt. Fasaden utgörs av gråvit spritputs med släta hörn och omfattningar. Sockeln är putsad i en blågrå kulör. Fönster utgörs av mörkfärgade tvåluftsfönster med spröjs.

k En varsamhetsbeteckning ”k” har införts i planen för bostadshuset inom Hogstad 13:1. Beteckningens innebörd är att det kulturhistoriska värdet och byggnadens karaktär ska beaktas och bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Förändringar ska göras med varsamhet så att byggnadens värden beaktas, tas tillvara och bevaras. De värden som varsamhetsbestämmelsen grundas på är dels byggnadens placering i anslutning till odlingslandskapet och med dess väl tilltagna trädgårdstomt samt i nära anslutning till stationshuset men också den putsade fasaden med dess ljusa brutna kulör. Den nuvarande fasadbeklädnaden ska behållas vad gäller material, typ och färgsättning och en tilläggsisolering ska undvikas. Vid en eventuell tilläggsisolering av en byggnad med denna karaktär ska fönstren flyttas ut i liv med fasaden och sockeln ska också isoleras för att undvika utskjutande fasader. Vid byte av dörrar och fönster ska detta göras med omsorg så att byggnaden behåller sin

karaktär. Ett bra exempel på hur huvudbyggnadens kulturvärden har tagits tillvara på under senare tid är verandan som omger husets entré mot norr och som uppfördes år 2007.

Det är av stor vikt att fastighetsägare i ett tidigt skede kontaktar kommunen vid yttre förändringar av bostadshuset. På så sätt skapas goda förutsättningar gällande tillvaratagandet av byggnadernas kulturhistoriska värden. De egenskaper beträffande utformning, material och utseende som omnämns i ovanstående text kommer att utgöra grund för kommunens bedömning om yttre förändringar uppfyller krav på skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, respektive varsamhetskrav beträffande bebyggelsens karaktär. Vid eventuella tveksamheter kommer samråd med länsmuseet att ske.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation finns inom respektive fastighet.

Utanför planområdet används banvallen som rekreativstråk av närboende. Planförslaget innebär att mark i nära anslutning till rekreativstråket tas i anspråk för bostadsändamål. Dock anses ianspråktagande vara av mindre betydelse för närboende då marken nära banvallen är väl skött och har trädgårdskaraktär och kan därmed upplevas som privat mark.

Banvallen förbli kommunägd mark och kan fortsättningsvis användas som rekreativstråk av närboende.

#### Naturmiljö

Någon värdefull natur berörs inte av planförslaget.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Området nås från Långvägen, väg 942, med direktinfarter till varje bostadsfastighet. Järnvägsområdet nås från den allmänna vägen mellan Hogstad och Hadelöv via en enskild väg. Någon trafikanslutning till planområdet via det tidigare järnvägsområdet är inte aktuellt.

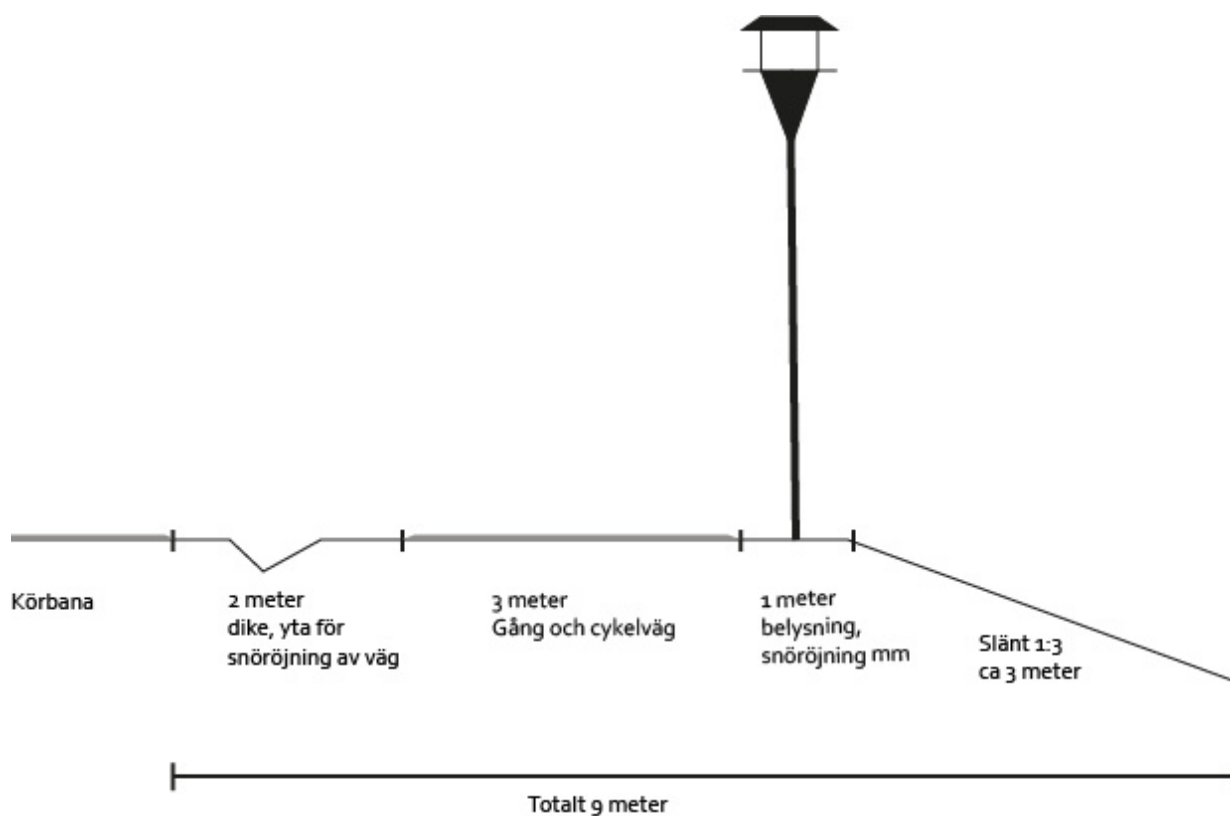
Väg 942 norr om planområdet har i en mät punkt väster om Hogstad cirka 1350 fordon per årsmedeldygn. Vägen är utmed planområdet tillåten för 50 km/tim och är relativt smal vid planområdet. Sikten är i delar begränsad genom Hogstad och dessutom finns ett stort antal utfarter utmed vägen.

## Gång-, cykel- och mopedtrafik

Idag finns ingen gång- och cykelväg längsmed väg 942 utan oskyddade trafikanter som behöver ta sig längsmed väg 942 hänvisas till befintlig vägren. Mjölby kommun har på sikt planer på att anlägga en gång- och cykelväg längsmed väg 942, sträckan mellan Mjölby – Hogstad – Väderstad.

I planarbetet ingår att bedöma hur mycket mark som behöver tas i anspråk för en framtida gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen planeras bli tre (3) meter bred. Utöver det tillkommer en yta på två (2) meter mellan Långvägen och gc-vägen som ska fungera som dike och avstjälningsyta vid snöröjning av väg. På andra sidan om gc-vägen tillkommer ytterligare en yta på ca en (1) meter för att det ska finnas plats för belysning och avstjälningsyta vid snöröjning av gc-väg. Till ovanstående tillkommer yta för slänt då det finns befintliga höjdskillnader mellan väg och angränsande fastigheter. I sektionen nedan illustreras en slänt med en lutning 1:3. Detta innebär att om höjdskillnaden är 1 meter krävs det en yta på tre meter för att slänten ska få en bra lutning.

Den totala ytan för planerad gång- och cykelvägen föreslås bli nio (9) meter. Nedan finns en illustration som visar en sektion på tänkt gc-väg. Sektionen visar endast hur stor yta planerad gc-väg behöver som mest och inte placering i förhållande till Långvägen. En del ytor kan ev. minskas beroende på placering i förhållande till Långvägen och befintliga höjdförhållanden, detta bedöms i samband med en förprojektering av gc-vägen. Var gc-vägen kommer att placeras i förhållande till Långvägen är ej utrett och Mjölby kommun kommer att ha en fortsatt dialog med Trafikverket angående placering. I och med att gc-vägens placering i förhållande till Långvägen och befintligt vägområde fortfarande är oviss är det svårt för kommunen att avgöra exakt hur mycket mark som behöver tas i anspråk.



Bildtext: Sektion för planerad gång- och cykelväg. Sektionen visar inte gc-vägens placering i förhållande till Långvägen.



Bildtext: Väg 942 norr om planområdet och vägslänt söder om väg 942.



Bildtext: Väg 942 norr om planområdet och vägslänt söder om väg 942.

#### Kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed Väg 942 i närheten av planområdet, närmaste hållplats är Långvägen och Rinnavägen. Buss 664/665 trafikerar sträckan Mjölby – Ödeshög med ca 18 turer i vardera riktningen under vardagar och 9st respektive 7 st på lördagar och söndagar (2016).



Parkering,  
varumottagning,  
utfarter

Varje fastighet har idag löst parkeringsbehovet inom egen fastighet så ska även ske i framtiden.

De två bostadsfastigheterna inom planområdet har direktutfarter till väg 942. Dessa avses finnas kvar. Någon trafikanslutning samt infart till planområdet via det tidigare järnvägsområdet är inte aktuellt.

## Störningar

Buller

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om ovanstående ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Eftersom fastigheterna angränsar till väg 942 påverkas bostäderna inom planområdet av trafikbuller. År 2015 genomförde Mjölby kommun en bullerkartläggning för hela kommunen. Karteringen visar att stora delar av bostadshuset på fastigheten Hogstad 1:10 beräknas utsätts för buller, ekvivalent ljudnivå vid fasad mellan 55-60 dBA. Även maximal ljudnivå vid fasad överskrider gällande riktlinjer. På fastigheten Hogstad 13:1 ligger bostadshuset så att ekvivalent ljudnivå vid fasad understiger 55 dBA.

Bullerskyddade utomhusmiljöer kan uppfyllas på respektive fastighet.

Förordningen om trafikbuller uppfylls då bostadshuset på fastigheten Hogstad 1:10 har en tyst sida. Detta möjliggör att minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot tyst sida.

### Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp är utbyggt till området och planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet. Fastigheterna är anslutna till befintliga ledningar som finns i anslutning till planområdet.

u

Inför detaljpanelläggning är respektive anslutningspunkt förlagd i tomtgräns och delar av befintlig VA-ledning är förlagd på kommunägd mark. Vid detaljpanelläggning och ändring av fastighetsgränser hamnar respektive anslutningspunkt och befintlig VA-ledning på privatägd mark. I samband att detaljplanen vinner laga kraft och tilltänkt fastighetsreglering sker ansöker kommunen om ledningsrätt för befintliga VA-ledningar.

Dagvatten ska omhändetas lokalt och på egen fastighet om inget annat är överenskommet.

Svartån utgör recipient för dagvatten från planområdet och planförslagets påverkan på vattenkvaliteten i Svartån bedöms vara liten.

Värme/Energi

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom planområdet. Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

El

Allmänna ledningar för el finns i planområdet.

El-ledningar återfinns längsmed Långvägen på respektive fastighet. Ledningsrätt för el finns endast på fastighet Hogstad 1:10. På västra sidan av fastigheten Hogstad 13:1 går en el-ledning i nord-sydlig riktning. Ledningen sägs vara ur bruk och en ny ledning finns anlagd väster om planområdet. På fastigheten Hogstad 11:10 finns en ledningsrätt för omnämnd el-ledning som sägs vara ur bruk.

Tele

Allmänna ledningar för tele och bredband finns i anslutning till planområdet.

Anslutning till tele och optokablar är möjligt i den omfattning som fastighetsägare och ledningsägare kommer överens om.

Avfall

Hämtning av avfall sker genom kommunens försorg.

Återvinningsstation finns bland annat vid Hulje ÅVC.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL).

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen, förutsatt att bygglovs söks, och planen 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 till exempel förlorad byggrätt.

Fastighetsreglering i enlighet med den äldre detaljplanen kommer att genomföras när den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. I samband med detta skrivs ett avtal mellan Mjölby kommun och fastighetägare som ger respektive fastighetsägare rätt att nyttja marken närmast Långvägen för privat bruk fram tills dess att kommunen behöver nyttja marken. Vid fastighetsregleringen söker kommunen även ledningsrätt gällande befintliga vatten- och avloppsledningar.

#### Huvudmannaskap

Enskilda fastighetsägare är huvudmän för kvartersmark inom planområdet. De ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmarken, d.v.s. sina fastigheter.

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finnas i planområdet. Ansvaret gäller fram till respektive fastighetsgräns och anslutningspunkt.

Trafikverket är huvudman för Långvägen, väg 942, som utgör allmän platsmark, väg, enligt äldre gällande detaljplan.

#### Ansvarsfördelning

Mjölby kommun ansvarar för att omnämnd fastighetsreglering genomförs. Vid fastighetsregleringen skrivs ett avtal mellan kommunen och fastighetsägare där fastighetsägarna har rätt att nyttja och sköta reglerad mark fram tills den dagen kommunen kommer att anlägga framtida gc-väg.

I samband med fastighetsregleringen ansöker även kommunen och

ledningsrätt för befintlig VA-ledning.

Kommunen ansvarar även för dialog med Trafikverket angående förvärv av delar av fastigheten Hogstad 11:10 samt gällande placering av framtida gång- och cykelväg.

### Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen berör fastigheterna Hogstad 1:10, Hogstad 11:10, Hogstad 13:1 och Västanå 2:7.

Fastigheten Hogstad 16:1 berörs av kommunens markförvärv inför framtida gång- och cykelväg.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Efter att planen har vunnit laga kraft kan mark regleras över till Mjölby kommun enligt följande förslag. Markregleringen genomförs med syfte för den framtida gång- och cykelvägen söder om Långvägen, väg 942.

Från Hogstad 1:10, cirka 620 kvm.

Från Hogstad 13:1, cirka 410 kvm.

Från Hogstad 16:1 cirka 32 kvm.

Följande mark föreslås regleras till bostadsfastigheterna Hogstad 1:10 och Hogstad 13:1.

Från Västanå 2:7 till Hogstad 13:1, cirka 240 kvm.

Från Västanå 2:7 till Hogstad 1:10, cirka 760 kvm.

Från Hogstad 11:10 till Hogstad 13:1, cirka 110 kvm.

Berörda fastighetsägare kommer att få ersättning för den mark som Mjölby kommun kommer att förvärva med stöd av äldre gällande detaljplan, detta genom markbyte eller markinköp. Kommunen kommer i den mån det är möjligt först och främst erbjuda markbyte. I de fall markbyte inte är möjligt kommer kommunen att köpa in mark.

Under planarbetets gång kommer kommunen föra en dialog med berörda fastighetsägare. En mer noggrann redovisning av markförvärv kommer att redovisas i samband med granskningsskedet.

Norr planområdet finns ett vägområde, väg 942, som utgör en oregistrerad samfällighet (0586: HOGSTAD: SAMF:2).

Ledningsrätt gällande befintlig vatten- och avloppsledning kommer att sökas i samband med omnämnd fastighetsreglering. Ledningsrätten kommer att vara last för Hogstad 13:1 och 1:10 och till förmån för

Mjölby kommun.

Ledningsrätt för el-ledning återfinns i norra delen på fastigheten Hogstad 1:10 och på fastigheten Hogstad 11:10.

Ett avtal mellan Mjölby kommun och respektive fastighetägare för Hogstad 1:10 och 13:1 kommer att skrivas i samband med omnämnd fastighetsreglering. Avtalet ger fastighetsägare rätt att nyttja reglerad mark närmast Långvägen för privat bruk fram till dess att kommunen behöver nyttja marken.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Den mark som regleras till Mjölby kommuns ägo kommer respektive fastighetsägare fortfarande ha möjlighet att nyttja fram tills den dag det blir aktuellt att ta marken i anspråk för att anlägga tilltänkt gc-väg. Detta kommer att regleras i ett avtal mellan Mjölby kommun och respektive fastighetsägare.

Ledningsrätt gällande befintlig vatten- och avloppsledning kommer att sökas i samband med omnämnd fastighetsreglering. Ledningsrätten kommer att vara last för Hogstad 13:1 och 1:10 och till förmån för Mjölby kommun.

**Ekonomiska frågor**

Planekonomi

Planarbetet bekostas av Mjölby kommun, exploateringsavdelning och byggnadskontoret.

Kostnader för genomförandet av detaljplanen bekostas av Mjölby kommuns exploateringsenhet.

En planavgift kommer att tas ut i samband med att bygglov beviljas.

Inlösen, ersättning

Berörda fastighetsägare kommer att få ersättning för den mark som Mjölby kommun kommer att förvärva med stöd av äldre gällande detaljplan. Förvärvning kommer att ske genom markbyte eller markinköp. För mer info se under rubriken "Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m."

En mer noggrann redovisning kommer att finnas med vid granskningsskedet.

**Tekniska frågor**

Tekniska utredningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes under hösten/vintern 2012/2013 av DGE Mark och Miljö. Syftet med

utredningen har varit att dokumentera eventuella föroreningar inom stationsområdet samt utreda om marken är lämpligt för bostadsändamål (Känslig Markanvändning, KM) inom del av det tidigare stationsområdet. Se vidare under rubriken "Förorenad mark".

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Planen innebär att del av ett tidigare bangårdsområde överförs, genom markförvärv, till två bostadsfastigheter. I samband med detta kommer gällande planbestämmelse ses över och anpassas till dagens behov vad gäller boende. Planområdet kommer då att innehålla en i huvudsak utbyggd boendemiljö med möjlighet till viss utbyggnad.

Marken har undersökts då en översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts och några föroreningar i mark som kan påverka boendemiljön negativt finns inte. Den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla bebyggelsen tryggas inom området genom planbestämmelser och kan finnas kvar och utvecklas.

Miljökonsekvenserna för planförslaget är små och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas för planen. I en behovsbedömning redovisas enstaka faktorer som kan kopplas till planförslaget.

De ekonomiska konsekvenserna av planläggningen är positiva då ett område för bostäder ges möjlighet att utvecklas nära allmänna kommunikationer och med bibehållen infrastruktur.

Planen har utformats med utgångspunkt från anmälda enskilda intressen. Något intresse att bevara järnvägsområdet finns inte längre. Dock har Mjölby kommun valt att spara själva barnvallen eller spårområdet då det används som rekreativ stråk och det finns tidiga tankar om att förbättra stråkets standard, vilket ska ses som ett allmänt intresse.

I samband med planarbetet har det allmänna intresset getts utrymme i form av att tillräckligt med mark säkerställs för en framtida gång- och cykelväg längsmed Långvägen, väg 942, norr om detaljplaneområdet.

### Konsekvenser för barn

Planförslaget medför att mark längsmed barnvallen i anspråk tas för privat bruk. Detta kan anses som en negativ inverkan på barns utevistelse längs med gamla banvallen men så bedöms ej vara fallet då

området redan idag kan upplevas som ianspråktaget.

En framtida utbyggnad av en gång- och cykelväg längs med Långvägen och i anslutning till planområdet anses som ett positivt tillskott ur ett barnperspektiv. Detta eftersom en gc-väg bidrar till en tryggare och säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter, både vuxna och barn. Eftersom gc-vägen planeras att gå genom hela Hogstad blir det även säkrare för barn och vuxna att ta sig till olika platser i Hogstad, t ex till och från förskola samt hållplatser för skolskjutsar.

#### Jämställdhets- konsekvenser

Området rymmer i huvudsak bostadsbebyggelse. En framtida utbyggnad av en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet anses som positivt då det ökar tillgängligheten och tryggheten för oskyddade trafikanter i området.

#### MEDVERKANDE

Kommunen med dess tjänstemän har genomfört planarbetet samt i samarbete med planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB.

Magnus Petersson  
Samhällsbyggnadschef

Sara Gustavsson  
Planarkitekt