



Mantorp med planområde markerat i rött

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Expansion av Östra Olofstorp
i Mantorp, Mjölby kommun

Planbeskrivning

Upprättad i september 2014 rev. december 2014 och maj 2015
Diarienummer: BRN 2013:350

Planbeskrivning

Planhandlingar:	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Fördjupad behovsbedömning Fastighetsförteckning
Utredningar:	Nedanstående utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanearbetet: Markteknisk undersökning 2014-06-03 Utredning pumpstation 2014-08-29 Bullerutredning 2015-02-06 Gatu- och Va-utredning 2014-12-08 Spårbullertrafikutredning 2015-02-26 Vibrationsutredning 2015
Handläggare:	Projektledare: Ida Arvidsson Plankonsult: Börje Mathiasson, Formiloge AB Byggnadskontoret, Mjölby kommun Telefon 0142-850 62 E-post ida.arvidsson@mjolby.se

Innehållsförteckning

.....	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PROCESSEN ATT TA FRAM EN DETALJPLAN	4
PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	7
PLANDATA	7
<i>Lägesbestämning och areal</i>	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
<i>Översiktliga planer</i>	7
<i>Detaljplaner</i>	8
<i>Program</i>	8
<i>Miljöbedömning</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
<i>Mark och vegetation</i>	8
<i>Geotekniska förhållanden</i>	9
<i>Fornlämningar</i>	9
<i>Riksintressen</i>	9
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Tillgänglighet</i>	11
<i>Trygghet</i>	11
<i>Stadsbild</i>	11
<i>Offentlig service/kommersiell service</i>	11
<i>Gator</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
<i>Organisatoriska frågor</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	17
PÅVERKAN PÅ MILJÖN, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN M.M. AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	19
SAMLAD BEHOVSBEDÖMNING	19
<i>Påverkan</i>	19
<i>Platsen</i>	19
<i>Planen</i>	20
<i>Slutsatser och ställningstagande</i>	20

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 genomförande 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 insyn och möjlighet till påverkan.

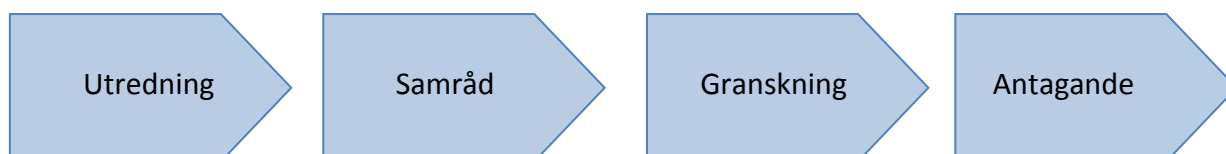
Under en angiven tid, samrådstiden, får man lämna sina synpunkter på planen. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i en samrådsredogörelse.

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 bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

En omfattande utbyggnad av bostäder har skett i Olofstorp i östra Mantorp under senare år. I kommunens översiktsplan (antagen 2011) är ytterligare områden utpekade för bostadsbebyggelse i Olofstorp. Tekniska kontoret har 2013-11-14 begärt att en ny detaljplan upprättas och byggnads- och räddningsnämnden har 2013-12-16 § 191 beslutat att uppdra till byggnadskontoret att upprätta detaljplan för expansion av bostadsområdet Östra Olofstorp i Mantorp.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av ytterligare bostadshus i direkt anslutning till den tidigare planlagda delen av Olofstorp. Planläggningen bör resultera i samma täthet, utformning och karaktär som den redan utbyggda delen av Olofstorp så att det tidigare planlagda och den nu aktuella planläggningen sammantaget ger en stadsdel med enhetlig utformning.



Lokaliseringskarta, Mantorp med planområde markerat i rött.

Huvuddrag

Detaljplanen utformas med allmänplatsmark gator, park och natur samt kvartersmark för bostäder. En huvudgata leder in till bostadskvarteren via en förlängning av Platsvägen. Gatan får samma utformning som tidigare utbyggd del, med en separat del för gång- och cykeltrafik och plats för en trädplantering. Resterande gator inom bostadskvarteren, får samma utformning som i övriga Olofstorp.

Bostadskvarteren skiljs av från jordbruksmarken med ett område för natur.

Planbestämmelserna för bostäder överensstämmer i huvudsak med tidigare planläggning. Det innebär bl a:

- Högst två våningar.
- Högsta byggnadsarea för friliggande bebyggelse utgör 250 kvm med undantag för tomter med en fastighetsareal över 1250 kvm, för vilka den högsta byggnadsarean utgör 20 %, dock högst 300 kvm.
- Högsta tillåtna byggnadsarea för kedjehus utgör 180 kvm.
- Ny bebyggelse ska utföras med rödfärgade takpannor och fasadmateriell av puts eller träpanel.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från grannfastighet och uthus minst 2 meter från grannfastighet.
- Sammanbyggande av hus får prövas (kedjehus).
- Endast källarlösa hus.

Några miljöfaktorer har bedömts med hänsyn till den nya bebyggelsen:

1. Travverksamheten inom Mantorp travet bedöms inte påverka markanvändningen för bostäder.
2. Det intilliggande jordbruket bedöms inte orsaka några omfattande störningar. Viss störning kan förekomma, men med hänvisning till platsens lantliga läge görs bedömningen att det får anses vara acceptabelt.
3. Buller från järnväg bedöms inte påverka markanvändningen för bostäder.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

De åtgärder som medges i planen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, enligt miljöbalkens (MB) 3 kap.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- Medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids, MB kap 5.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget öster om bostadsområdet Olofstorp i östra Mantorp. Mellan väg 636, Riksvägen, och södra stambanan.

Planområdet har en areal av cirka 4,3 hektar.

Planområdet utgör den norra delen av ett mer omfattande planområde som tidigare varit ute för samråd. Efter samrådet delades planområdet upp till två planer. Detta för att i det södra området överskrids riktvärdena för buller från järnväg. Det kommer utredas vidare i ett senare detaljplanearbete.

I detta planförslag bedöms, efter utredning, det inte finnas risk för att riktvärdena för buller överskrids.

Markägoförhållanden

Mjölby kommun äger marken inom planområdet.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Mjölby kommun, antagen av kommunfullmäktige den 23 augusti 2011 anges området för bostadsutbyggnad.

Öster om planområdet anges ett vägreservat med skyddsområde. Vägreservatet är avsett för en framtida förbifart och utgår från ett justerat läge för Vibyorset (väg 206 och väg 636) med riktning mot områden söder om järnvägen. En infart är enligt översiktsplanen möjlig från den framtida förbifarten in i planområdet. Eftersom förbifarten inte är genomförbar samtidigt med denna detaljplan, får tillfart till planområdet ske via det intilliggande bostadsområdet Olofstorp.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt. För angränsande område gäller nedanstående detaljplan:

- D 104, detaljplan för Östra Olofstorp, laga kraft 2007-06-18. Genomförandetid 10 år. Användning för bostäder i högst två våningar, högsta byggnadsarea 250 kvm eller 20 % av fastighetsarean om denna är högre än 1250 kvm, taktäckning av rödfärgade takpannor, fasadmaterial i puts eller locklistpanel.

Program

I samband med tidigare planläggning i Olofstorp togs ett program fram även för aktuellt planområde. Programmet har bedömts aktuellt och något nytt program har därför inte upprättats. Detaljplanen har stöd i översiktsplanen.

Miljöbedömning

Behov av miljöbedömning finns redovisat efter denna planbeskrivning visar att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas samt att de miljökonsekvenser detaljplanen har går att hantera med olika tekniska åtgärder. I första hand gäller detta dagvattenhanteringen.

Kommunala beslut i övrigt

Tekniska kontoret har 2013-11-14 begärt att en ny detaljplan upprättas för planområdet.

Byggnads- och räddningsnämnden har 2013-12-16 § 191 beslutat uppdra till byggnadskontoret att upprätta detaljplan för expansion av bostadsområdet östra Olofstorp i Mantorp. 2014-09-22 § 137 beslutade byggnads- och räddningsnämnden om samråd för detaljplanen. Beslut om granskning togs av byggnads- och räddningsnämnden 2014-12-15 § 184.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark. Området är plant med en nivåskillnad om högst cirka 1 meter inom området.

En expansion av Mantorp innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas bättre samt ger underlag för ortens service.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts inför planarbetet.

Vid grundläggning ska hänsyn tas till att förekommande jordar bedöms vara måttligt till mycket tjälfarliga (tjälfarlighetsklass 3-4) samt att uppmätt grundvattenyta ligger på ett djup om ca 0,6-0,7 meter under markytan.

Byggnation av 1-2 våningshus bedöms kunna grundläggas på plattor med förutsättning att organiskt material urschaktas och erforderliga åtgärder vidtas med hänsyn till underliggande siltiga och leriga jordarter och förekommande grundvattennivå. En åtgärd kan vara att gräva ur förekommande ytliga skikt med mycket löst lagrad jord och sedan återfylla med bärkraftig fyllning av friktionsmaterial.

Ledningar bedöms kunna grundläggas i den naturligt förekommande jorden. Överbyggnad för hårdgjorda ytor bör dimensioneras med hänsyn till förekommande skikt av silt och siltig lera, tjälfarlighetsklass 4.

Förekommande jord ska ej användas som packad fyllning under byggnader. Siltigt och lerigt material medför svårigheter med att hantera vattenkvot och tjällyftande egenskaper. Eftersom de ytliga sedimenten släpper igenom vatten långsamt blir grundvattentillrinningen obetydlig. Se mer under Dagvatten.

I samband med projektering av gator och va-ledningar har en kompletterande undersökning utförts. Detta innebär att man förtätar undersökningspunkterna och ett bättre underlag för markens egenskaper kan fås.

Radon

Mätning av markradon har genomförts i två punkter med ROAC-koppar. Resultatet från mätningen indikerar normalradonmark. Radonskyddande åtgärder rekommenderas för nybyggnation.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk utredning för det intilliggande bostadsområdet utfördes 2004 med efterföljande bedömning att några arkeologiska åtgärder inte behövdes inom planområdet.

Om däremot fornlämningar skulle påträffas under anläggning eller schaktarbete ska arbetet avbrytas och anmälan ske till Länsstyrelsen.

Riksintressen

I anslutning till planområdet finns två riksintressen för järnvägskommunikationer, Södra stambanan samt utredningskorridoren för Götalandsbanan. Dessa intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Bebyggelse

Befintlig byggelse

Bostadsområdet Olofstorp väster om planarbetet byggs för närvarande ut successivt med friliggande enbostadshus.

Cirka 200 meter nordost om planområdets nordöstra hörn finns ett brukningscentrum till den angränsande jordbruksfastigheten. Från denna punkt är ekonomibygnaderna placerade norrut med ett tillhörande bostadshus i gårdsbildningens norra del.

Framtida bebyggelse

Planförslaget möjliggör för 27 friliggande villor eller ett lägre antal friliggande villor tillsammans ett antal sammanbyggda enbostadshus.



Illustration planområdet, med möjlig fastighetsindelning.

Utnyttjandegrad och tomtstorlekar

- Högst två våningar.
- Högsta byggnadsarea för friliggande bebyggelse utgör 250 kvm med undantag för tomter med en fastighetsareal över 1250 kvm, för vilka den högsta byggnadsarean utgör 20 %, dock högst 300 kvm.
- Högsta tillåtna byggnadsarea för fastighet som bebyggs med kedjehus utgör 180 kvm.
- En lämplig storlek på tomter för friliggande bebyggelse är cirka 1000 kvm.

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från grannfastighet och uthus minst 2 meter från grannfastighet.

Utformning och utförande

- Ny bebyggelse ska utföras med rödfärgade takpannor och fasadmateriell av puts eller träpanel.
- Endast källarlösa hus.

Tillgänglighet

Området är plant och har goda förutsättningar för att tillgodose tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Nya byggnader ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Handikapparkering möjliggörs i nära anslutning till husens entréer. Prövning av om en god tillgänglighet uppfylls sker i första hand i bygglovsprövningen.

Trygghet

Planområdet har goda förutsättningar att erbjuda en god trygghet. En särskild omsorg bör läggas på överblickbara gaturum med en god belysning eftersom området har relativt långa avstånd till kollektivtrafik. Annars kan gående och cyklister uppleva en otrygghet under dygnets mörka tid. Om de upplever otrygghet så minskar boendekvaliteten i området samt ökar bil beroendet till och från området samt inom området.

Stadsbild

Genom planbestämmelser om enhetlig placering, utformning och materialval kommer området att få ett igenkännande egenvärde som skapar hemkänsla och trygghet. Detta blir en slags grund i hur stadsbilden byggs upp och upplevs. Senare variationer genom utbyggnader och förändringar av byggnaderna, liksom uppväxande trädgårdar, gör att stadsbilden berikas. Förhoppningsvis kommer området på sikt att representera en lugn och harmonisk stadsbild med många variationer.

Offentlig service/kommersiell service

En förskola har nyligen byggts i anslutning till det tidigare nybyggda området Olofstorp. Utbyggnadsbehovet av skollokaler inom Mantorp kan öka som en följd av utbyggnaden av Olofstorp. Men behovet kan inte räknas på inom denna detaljplan. Bostäderna inom planområdet kommer att efterfråga offentlig service i grannskapet eller i centrala Mantorp. Där det finns vårdcentral, norr om centrum finns äldreboendet Vifolkagården, nordväst om centrum finns Klämmestorpskolan och Vifolkaskolan. Ett antal förskolor finns inom respektive bostadsområden.

Kommersiell service finns inom centrum samt inom Depot Mantorp, cirka 1 km norr om planområdet.

Gator

Gatunät, gång- och cykelvägar

Planområdet nås med bil från Platsvägen via Travränarvägen. Denna har anslutning till väg 636 som är genomfart i Mantorp.

Inom planområdet nås bebyggelsen från en ny lokalgata. Lokalgatan är utformad i slinga så att någon vändplats inte behöver anordnas.

Förlängningen av Platsvägen in i området erhåller samma bredd som i den tidigare planen, dvs totalmått 15 meter. Inom denna bredd ryms förutom själva körbanan även en separat gång- och cykelväg, en trottoar samt en gräs- och trädplantering längs körbanan för omhändertagande av dagvatten från planområdet.

Gång- och cykeltrafik till och inom området sker på lokalgatan och på en separat gc-väg utmed huvudgatan. Den planerade gång- och cykelvägen ansluter till det befintliga cykelvägnätet i Mantorp. Från planområdet finns goda möjligheter att ta sig till viktiga målpunkter i Mantorp på separerade cykelvägar eller i blandtrafik på lågt trafikerade lokalgator. Till köpcentret Depot Mantorp, Klämmestorps idrottsområdet och Klämmestorpsskolan finns utbyggda cykelvägar. Till centrala Mantorp och stationen finns delvis utbyggda cykelvägar.

Den föreslagna tekniska anläggningen får tillfart över den allmänna platsmarken.

För att skapa bättre anslutning till de delar av Mantorp som ligger söder om järnvägen finns i översiktsplanen för Mjölby kommun (antagen 2011) ett vägreservat strax öster om aktuellt planområde. Om den trafiklösningen genomförs, kan planområdet möjligen anslutas till denna via Måldomarvägen. Eftersom denna förbindelse är osäker både beträffande utformning och tidpunkt, har planförslaget utformats med anslutning via Platsvägen.

Kollektivtrafik

Avståndet till pendeltågstationen, sydväst om planområdet, är cirka 1,5 - 2 km. Någon busstrafik förekommer inte inom Olofstorp eller utmed väg 636 för närvarande.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid överstiger 10 minuter till Mantorp.

Parkering, utfarter

Parkering sker på egen tomt och varje fastighet bör ha plats för två bilplatser och fem cykelplatser. Utfartsförbud har införts utmed huvudgatan Platsvägen in till området. Detta motiveras med att Platsvägen kommer att innehålla både en separat gång- och cykelväg och en plantering, dvs in- och

utfarter till intilliggande fastigheter skulle försämra trafiksäkerheten och genomförandet av planteringarna.

Störningar

Området exponeras för buller från motorbana, travbana, järnväg samt biltrafik från E 4, väg 206 samt väg 636. Planområdets närhet till travbana och jordbruk diskuteras nedan.

Vibrationer från järnväg

En mätning av vibrationer har skett i samband med detaljplanearbetet. Mätningarna visar på låga/normala värden.

Buller från järnväg

Södra stambanan har sin sträckning strax söder om planområdet. I samband med detaljplanen har en bullerutredning utförts, Tyréns 2015-02-06. Utredningen visar att söder om platsvägen utsätts för högre ljudnivåer än gällande riktvärden. Därför uteslöts den delen av planområdet efter samrådet, för att vidare kunna utredas i en annan detaljplan (läs mer sida 7). För bebyggelsen norr om Platsvägen överskrids inte riktvärdena för buller.

Buller från biltrafik

Planområdet är beläget cirka 300 meter söder om väg 636. Beräknad ekvivalent bullernivå 55 dBA från vägarna norr om planområdet uppnås cirka 45 meter söder om väg 636, dvs. planområdet är inte utsatt för något störande biltrafikbuller.

Buller från Mantorp Park och Mantorp travbana

Planområdet är beläget cirka 400 meter från travbanans publika delar. Maxnivån 65 dBA uppnås cirka 250 meter från travbanan, dvs. planområdet är inte utsatt för något störande buller från travbanan i form av t ex högtalarljud.

Från Mantorp park motorbana visar bullerkarteringen från 2004 att maximalt uppnås under en STCC final 55 dB(A) inom planområdet.

Buller adderat

En addering av buller från väg, tåg flyg och industri i bullerkarteringen från 2004 visar en ekvivalent ljudnivå på <55 dB(A).

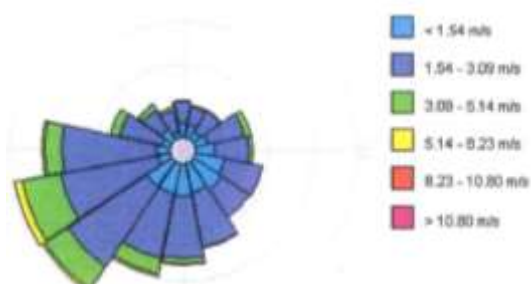
Lantbruk

Planområdet ligger i utkanten av Mantorp på produktiv åkermark. Det innebär att framtida bostadsbebyggelse kommer angränsa till åkermarken. Avståndet från planområdet till brukscentrum inom angränsande jordbruksfastighet nordost om planområdet är cirka 200 meter. I Boverkets riktlinjer *bättre plats för arbete* anges att det bör vara 500 meter från gårdscentrum till närliggande bostäder.

Rekommenderade minsta avstånd mellan bostäder och djurhållning brukar ändå anges till 50-150 meter med tillägget att man måste studera lokala förhållanden innan man kan bedöma vad som är

ett rimligt avstånd. Förhärskande vindriktning och avstånd minskar risken för störningar från djurhållning i närheten. Mantorp är ett samhälle som till stora delar omges av jordbruksmark och området har en lantlig karaktär. Därför bör en viss störning från intilliggande jordbruk anses vara mer acceptabelt än i stadsmässiga miljöer.

Störning kan uppstå när intilliggande åkrar brukas. Planen har utformats med en grönzon mellan bostäder och jordbruksmark. Det kan inte uteslutas att lukt från gödsel eller damm från åkermarken när de närmast belägna bostadsfastigheterna. Förhärskande vindriktning samt relativt låg frekvens av störningar från maskiner mm innebär att störningar från jordbruksverksamheten är låg. Detta bedöms endast ske vid ett par tillfällen per år.



Vindros med vindriktning och styrka fördelad i klasser (SMHI Malmslätt, 2000).

Vindförhållanden vid Malmslätts väderstation liknar de i Mantorp enligt SMHI (samtal 2003-10-08).

Hästallergener

Avståndet från planområdet till travbanans hästhållning med rast- eller beteshagar är cirka 300 meter och till stallbyggnaderna cirka 600 meter. Gödselstaden är belägen norr om stallbyggnaderna, dvs. ytterligare längre från planområdet. Förhärskande vindriktning är sydväst, dvs. riktad från planområdet. Den nyligen upprättade planen för Olofstorp innehåller en cirka 50 meter bred zon för skydd och plantering mot travbanan. I samma detaljplan finns ett skyddsavstånd om 200 meter inlagt mellan rasthagar och bostäder. Ett antal bostäder med omgivande trädgårdar finns mellan planområdet och travområdet. Med hänsyn till ovanstående faktorer bör inte hästallergener orsaka störningar för de boende i planområdet.

Ny pumpstation

Planförslaget möjliggör placering av en pumpstation i nordöstra delen av planområdet. I boverkets allmänna råd, *Bättre plats för arbete* (1995), anges ett riktvärde för skyddsavstånd till pumpstationer på 50 m. Genom tekniska åtgärder kan störningar från pumpstationer i form av lukt, buller och smittorisk minskas. För att uppnå en bättre markanvändning bör pumpstationen utformas för att minimera skyddsavståndet till bostäder. Detaljplaneförslaget innebär att pumpstation kan placeras som närmast ca 20 meter från närmaste bostadstomt, ytterligare avstånd till närmaste bostadshus. Den förhärskande vindriktningen gör att det från pumpstationen blåser från bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala nät för vatten och avlopp som finns utbyggt fram till planområdet. En pumpstation är belägen cirka 200 meter väster om planområdet.

Kommunens verksamhetsområde för VA kommer att utökas i samband med genomförandet av planen. En ny pumpstation behöver uppföras inom planområdet. Ett område för teknisk anläggning finns redovisat i plankartans nordöstra del inom detta ryms plats för pumpstation och transformatorstation.

Planområdet är dikat och täckdikat samt anslutet till Viby diktningföretag 1959 med Höljebäcken och Svartån som recipienter. Men för att inte belastningen ska bli för stor på diktningföretagets anläggningar och recipienterna bör dagvatten från planområdet fördröjas innan det släpps på systemet. En utredning har tagit fram som visar hur dagvattnet kan fördröjas inom planområdet. Det sker en viss reduktion av föroreningar genom sedimentering och andra kemiska och biologiska processer när vattnet rinner från planområdet genom diket. Med tanke på den långa sträcka som dagvattnet passerar innan det når Svartån bedöms påverkan på Svartån och miljö kvalitetsnorm för vatten som försumbar. I samband med exploateringen av planområdet kommer kommunens andelar i diktningföretagen omprövas.

El

Tekniska verken är huvudman för elnätet. I område för teknisk anläggning i planområdets östra del inryms plats för transformatorstation och pumpstation.

Fjärrvärme

Ledningsnät för fjärrvärme finns utbyggt i anslutande område, tillkommande bebyggelse inom aktuellt detaljplanområde ansluts också till nätet.

Tele och bredband

Kablar för tele och bredband finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Hämtning av avfall sker genom kommunens försorg. En återvinningsstation finns väster om planområdet vid Skördevägen/Riddarängsvägen.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan - beslut i Byggnads- och räddningsnämnden

2013-12-16 Beslut att upprätta ny detaljplan

2014-09-29 Beslut om samråd

2014-12-15 Beslut om granskning

2015-03-23 Beslut om antagande

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Mjölby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av gator, gång- och cykelvägar, trottoarer, naturmark samt dagvattenmagasin. Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartermark (bostadstomter). Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som kommer att finnas i planområdet.

Ansvarsområden

Vatten och Avlopp	Mjölby kommun
Bredband	Utsikt bredband AB
Fjärrvärme	MSE
Tele	Skanova
El	Tekniskaverken

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen 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.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För att beställa följande dispenser resp. tillstånd ansvarar:

Biotopskydd	För ev. ansökan om dispens från biotopskydd, ansvarar kommunledningskontoret.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------

Kommunen ansvarar för omfördelning av kostnadsfördelningslängden i berörda företag sker.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Detaljplanen berör nedanstående fastigheter:

Fastighetsbeteckning: *Lagfaren ägare:*

Del av Viby-Olofstorp 4:4 Mjölby kommun

Fastighetsbildning

Planen innebär att ett antal bostadsfastigheter och fastigheter för tekniska anläggning bildas inom planområdet när planen har vunnit laga kraft.

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Planen medför en möjlighet att komplettera ett nyligen utbyggt bostadsområde med ytterligare bostäder med liknande innehåll, storlek och karaktär. Området innehåller tomter för uppförande av enbostadshus.

Miljön

Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Då förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen av fullmäktige 2011-08-23 får det anses att kommunen redan i detta sammanhang har tagit ställning till den ändrade markanvändningen.

Användande av marken för bostadsändamål påverkar den omgivande markanvändningen men att denna påverkan bedöms acceptabel.

- Jordbruket som gränsar till planområdet i öster kan fortsätta med sedvanlig hänsyn till närboende, där dessutom planområdet innehåller naturmark med varierat bredd mot jordbruksmarken.
- Befintliga bostäder får sin utsikt begränsad i viss utsträckning.
- Omgivande trafikanläggningar och verksamheter påverkas inte av de nya bostäderna i någon väsentlig omfattning.
- Dagvattenhanteringen för området avses inte utöka dagvattenpåsläppet till det befintliga dikningsföretaget för planområdet.

Sociala förhållanden

Planen innebär att ytterligare bostäder med liknande innehåll, storlek och karaktär uppförs som de som nyligen har byggts i Olofstorp. Antalet bostäder är sammanvägt med det intilliggande bostadsområdet av sådan storlek att det kan jämföras med de nybyggnadsområden som har byggts eller planeras inom regionen, t ex i grannkommunen Linköping. Efterfrågan visar också att

Olofstorp är en möjlighet för bostadssökande inom regionen att förverkliga den egna bostaden. De som flyttar in i planområdet förväntas ha i stort samma familjesammansättning, dvs barnfamiljer där båda föräldrar arbetar. Olofstorp kommer därför under relativt lång tid att utgöra ett område där de sociala förhållandena är relativt likartade. Sett i jämförelse med hela tätorten Mantorp utgör nybyggnationen i Olofstorp en förnygring av ålderssammansättningen och den sociala strukturen. Tillkomsten av ny befolkning i Olofstorp kommer att påverka behovet av offentlig service i Mantorp.

Ekonomi

Infrastruktur finns utbyggd i det angränsande bostadsområdet. Området ligger cirka 1,5 -2 km från pendeltågsstationen i Mantorp, vilket kan betraktas som gångavstånd för några och cykelavstånd för fler av de boende i området. Genom användande av kollektivtrafikförbindelsen i Mantorp ökar förutsättningarna för ett hållbart resande.

De ekonomiska konsekvenserna för den kommersiella servicen i Mantorp förväntas bli positiva men marginella.

En ökad inflyttning till Mantorp kan på sikt även medföra krav på investeringar för en utökad social och kommunal service.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

De miljömässiga konsekvenserna av planförslaget bedöms huvudsakligen vara positiva, någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas för planen. I en fördjupad behovsbedömning redovisas möjlig miljöpåverkan från planförslaget. nedan: ”Behov av miljöbedömning”.

Behov av miljöbedömning

Samlad behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen används checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Påverkan

En positiv effekt är att ett dokumenterat behov av mark för bostäder i östra Mantorp planläggs. Påverkan från omgivande jordbruksverksamhet, bostäder, kommunikationer samt Mantorps travbana har utretts i planarbetet och bedöms inte påverka genomförandet negativt. Avgränsning av planområdet och utläggning av byggrätter har gjorts mot befintlig bebyggelse och jordbruksmark så att de eventuella negativa effekterna förväntas begränsas.

Höljebäcken och Svartån är recipienter för dagvatten från området. Omhändertagande av dagvatten från området kan endast i begränsad omfattning ske genom infiltration. Dagvattnet från planområdet kommer fördröjas inom planområdet i underjordiska ledningar samt i öppet dagvattenmagasin som ryms i naturmarken. Det sker en viss reduktion av föroreningar genom sedimentering och andra kemiska och biologiska processer när vattnet rinner från planområdet genom diket. Hur mycket av föroreningarna som renas på vägen beror bland annat på hur mycket växtlighet som finns i diket (växtligheten fungera både som fysiskt och biologiskt filter). Med tanke på den långa sträcka som dagvattnet passerar innan det når Svartån bedöms påverkan på Svartån och miljökvalitetsnorm för vatten som försumbar.

Platsen

Planområdet gränsar till befintliga bostäder eller planlagd mark för bostäder samt till jordbruksmark. Platsen är flack jordbruksmark. Grundvattennivån är relativt hög och avrinningsförhållandena för dagvatten regleras av ett dikningsföretag.

Öster om planområdet planeras på sikt en trafikled som ska förbinda de södra delarna av Mantorp med E 4. Hur denna påverkar området hanteras i samband med planläggning av trafikleden.

Området är utpekad i översiktsplanen för Mjölby antagen av fullmäktige 2011-08-23 som en komplettering till det tidigare planlagda bostadsområdet Östra Olofstorp. Infrastruktur finns väster om planområdet.

Planen

Planen innehåller användning för allmän platsmark för gator, park och natur. Bostäderna är i huvudsak avsedda att uppföras friliggande. Planförslaget möjliggör att kedjehus kan uppföras inom delar av planområdet.

Mellan de nya bostäderna och mot befintliga bostäder samt mot jordbruksmarken finns en avgränsning med naturmark med varierad bredd. Avsikten är att minimera störning för befintliga bostäder och från att de nya bostäderna ska störas av jordbruksverksamheten.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och den analys som redovisas i bifogad checklista. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB samt Jenny Grönesjö Norén och Ida Arvidsson, planarkitekter, Mjölby kommun.