

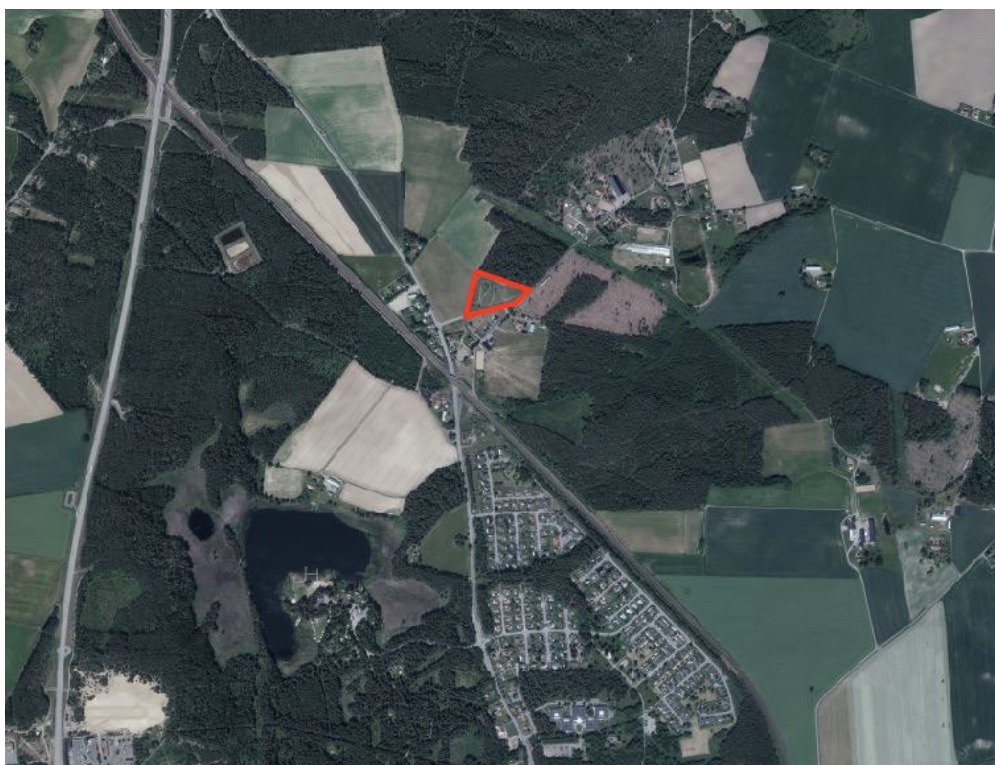


Mjölby kommun

Samrådshandling

SBN/2023:94

2023-10-18



Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp

(del av Ånetorp 1:7 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

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Maria Tvede-Möller.

Telefon: 010 – 234 64 21

E-post: maria.tvede-moller@mjolby.se

Synpunkter

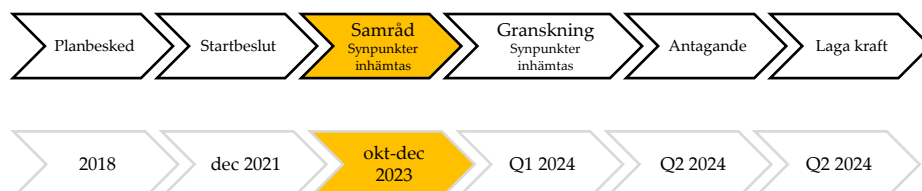
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

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 för bostäder i form av friliggande småhus på del av fastighet Ånetorp 1:7 med målet att bostadsområdet ska vara anpassat till den lantliga karaktären som finns i Lycketorp. Planens utformning syftar till att trygga en säker gatuanslutning till länsväg 969 samt säkerställa att naturvärden kopplade till den sandiga miljön kan kvarstå.

Detaljplanen innebär att maximalt 6 stycken bostadsfastigheter kan tillskapas inom planområdet. Bostadsfastigheterna blir mellan 1500 och 1900 kvadratmeter stora och byggrätten regleras till största byggnadsarea 120 kvadratmeter för bostadshuset och 50 kvadratmeter komplementbyggnader inom respektive fastighet. Högsta nockhöjd på bostadshuset är satt till 8,5 meter vilket möjliggör två våningar, och 4 meter på komplementbyggnader. Även takvinkel regleras och är bestämd till lägsta takvinkel 22 grader.

Utformning av bebyggelsen är reglerad genom att fasader ska utföras med träpanel, som stående lockläktspanel eller falsad spårpanel eller som liggande enkel fasspont. Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak och vara i takpannor eller bandad plåt.

Tillfartsgatan ansluts från väg 969 vilket innebär att en fyrvägs korsning skapas med befintliga vägar. Tillfartsgatan planläggs som gemensamhetsanläggning på kvartersmark "Bostäder" med skälet att det endast är de 6 kommande bostadsfastigheterna som kommer ha nytta av gatan. Även naturmiljön som sparas i norra delen av planområdet planläggs som gemensamhetsanläggning på kvartersmark "Bostäder" med syftet att kunna nyttjas av bostadsfastigheterna som lek och rekreationsyta.

Detaljplanen stämmer inte överens med föreslagen markanvändning i kommunens gällande översiktsplan, antagen 2011, då översiktsplanen inte pekar ut aktuellt område för bostäder. Däremot går planen i linje med översiktsplanens riktlinjer för bostadsbebyggelse i Mjölby stad.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att 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). Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning tas inte fram.

Stadsbyggnadskontoret

Maria Tvede-Möller, planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE.....	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN.....	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	7
FÖRORDNANDEN ETC.....	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	9
BEBYGGELSE.....	9
NATURMILJÖ.....	12
VATTENOMRÅDEN	15
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	15
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	15
SOCIALA ASPEKTER	15
GATOR OCH TRAFIK.....	16
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
FORTSATT ARBETE	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	23
ÖVRIGT	34
REFERENSER.....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	35
PLANKARTA.....	36
PLANBESTÄMMELSER.....	37

Bakgrund

I samband med utbyggnaden av järnvägen till dubbelspår under tidiga 2000-talet, begärde Banverket (idag Trafikverket) att en detaljplan för järnvägsutbyggnaden skulle upprättas. Detaljplanen skulle uppdelas i två delar, där den ena berörde järnvägsutbyggnaden och den andra för övriga markområden som berörs av utbyggnaden. Banverket påtog sig att bekosta planläggningen av båda detaljplanerna.

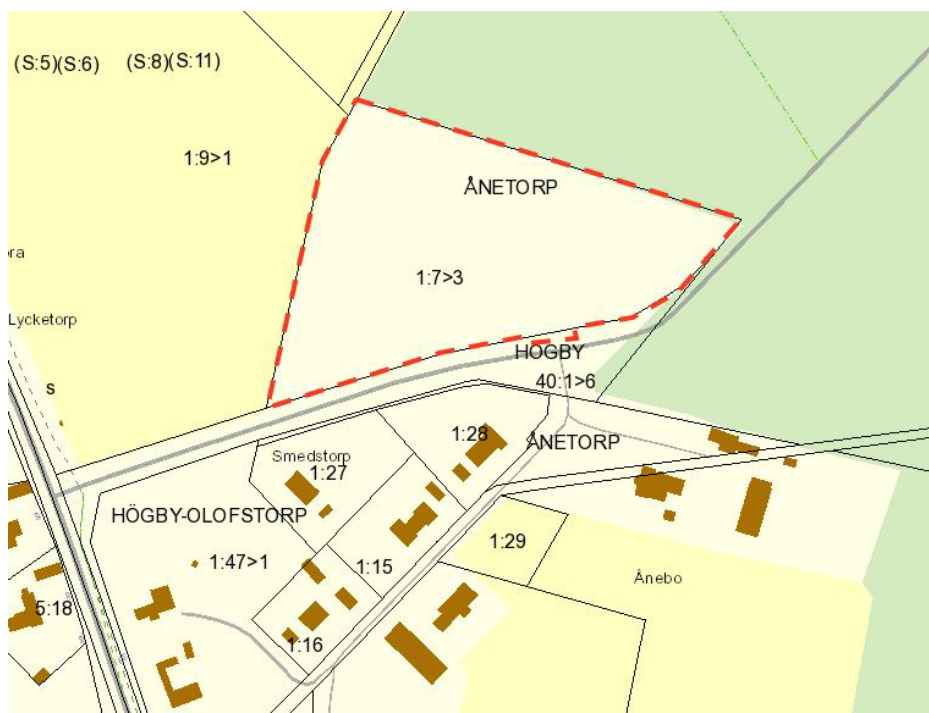
Den fastighetsägare vars fastighet påverkades av dubbelspårsutbyggnaden inkom med planansökan för den andra detaljplanen 2018 med önskemålet att planlägga för cirka sex stycken småhustomter på den del av fastigheten som hamnade norr om väg 969 som lades om i samband med järnvägsutbyggnaden. Denna detaljplan prövar lämpligheten att planlägga för nya småhustomter på del av fastighet Ånetorp 1:7.

Planens syfte och mål

Planens syfte är att pröva möjligheten för bostäder i form av friliggande småhus inom del av fastigheten Ånetorp 1:7. Planens mål är att skapa en kompletterande småhusbebyggelse med bibehållen landsbygdskaraktär och bykänsla samt trygga områdets naturvärden.

Plandata

Planområdet är beläget i utkanten av Lycketorp strax norr om Slomarp ca 2,7 km från centrum fågelvägen, precis utanför tätortsgränsen. Planen avgränsas av jordbruksmark i väster, skog i nord/nordöst och betesmark och bostadsbebyggelse i söder. Länsväg 969 går längs planområdets södra gräns. Området är ca 1,4 ha stort och består av del av fastighet Ånetorp 1:7 samt del av Mjölby 40:1.



Figur 1. Ungefärligt planområde inom röstreckad linje.

Ånetorp 1:7 är privatägd medan Mjölby 40:1 ägs av Mjölby kommun. Staten Trafikverket är väghållare för länsväg 969.

Tidigare ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut, riksintressen, förenlighet med miljöbalken mm.

Översiktliga planer

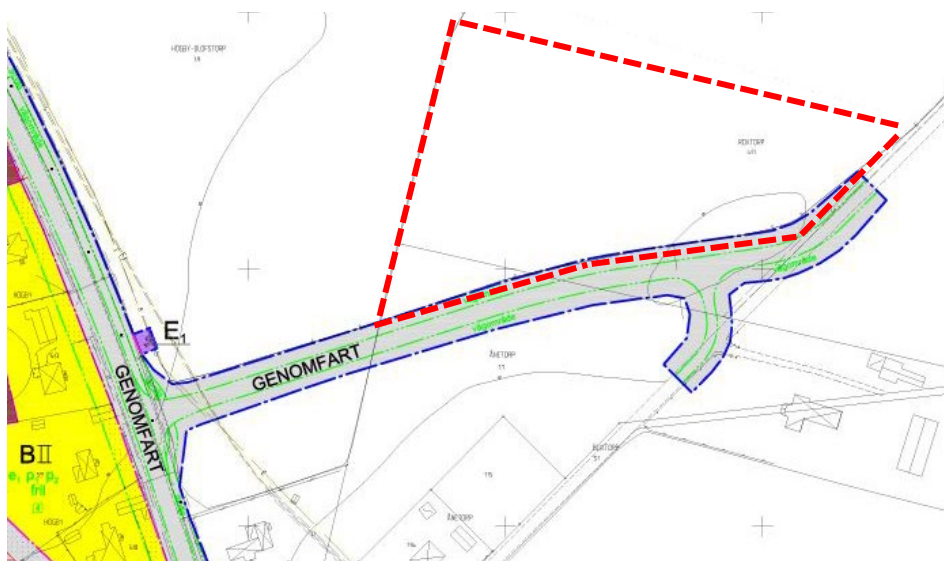
Planområdet är inte utpekad för någon föreslagen förändring i gällande översiktsplan (antagen 2011). I översiktsplanen pekas området direkt söder om planområdet ut för bostäder, men har i samband med detta planarbete bedömts av stadsbyggnadskontoret som mindre lämplig att planlägga för bostäder än aktuellt planområde.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker från gällande översiktsplan vad avser utpekad markanvändning inom planområdet. Däremot går planen i linje med översiktsplanen avseende riktlinjerna för ny bostadsbebyggelse i Mjölby stad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Aktuellt detaljplaneområde berör *Detaljplan för område vid Lycketorp i Mjölby kommun*, antagen 2007-01-22. Det är delar av väg 969 som är planlagt som "GENOMFART" och med egenskapsbestämmelsen "vägområde" med innebörden dike eller slänt, som kommer beröras av aktuell detaljplan då en väganslutning ska kunna upprättas till planområdet.



Figur 2. Utsnitt ur Detaljplan för område vid Lycketorp i Mjölby kommun. Aktuell planområdes ungefärliga läge markerat med rödsträckad linje.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och räddningsnämnden lämnade 2018 positivt planbesked (BRN/2018:79 § 105) för prövning av bostäder inom planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken.

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

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

Riksintresse

Planområdet ligger inom Mjölbyfältet som är riksintresse för naturvård, geologi. Inom planområdet är det den sandiga miljön och naturvärden kopplade till dessa som är av betydelse.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram inför samråd. Naturvärdet inom hela planområdet bedöms som påtagligt, klass 3. Värdena ligger framför allt i de öppna sandytorna och sandblottorna, och arter kopplade till dessa. Möjligheter finns till kompensationsytor inom planområdets gränser.

Jordbruksmark

Begreppet brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken inte kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark då markens karaktär inte är av sådant slag att varken bete, vall eller åker ger sådan avkastning att marken är brukningsvärd. Som stöd för detta har planområdet har inte varit upptaget i blockdatabasen sedan 2009 och stöd har inte sökts sedan 2005.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom influensområde för Malmens flottflygplats och stoppområdet för höga objekt. Planen innebär friliggande småhusbebyggelse vilket inte påverkar 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 Miljöbalken 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 MKN för luft eller buller överskrider. Detaljplanen utformas så att MKN för buller inte påverkar bostadskvaliteten.

Planens genomförande förväntas inte påverka MKN för vatten.

Förordnanden etc.

Planområdet angränsar direkt till den tertiära skyddszonen av vattenskyddsområde Högby, VISS ID: SE646782-507076. Planområdet ligger även inom Högby dricksvattenförekomst grundvatten, VISS ID: SEA7WA98564502. Dricksvattenförekomsten skyddas av Miljöbalken (1998:808) 5 kap. 14 §, Förordning (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. 3 kap. 2 §. Planen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet i och med planerad småhusbebyggelse.

Planområdet är i kommunens naturvårdsprogram en utpekad sandmiljö och kan vara hemmiljö för konkurrenskänsliga arter som kan vara skyddade av Artskyddsförordning (2007:845). Inom planområdet har den rödlistade ängsnätfjärilen inventerats under sommaren 2023. Detaljplanen utformas så att arter som kopplas till torrängsmiljöer och sandmiljöer kan fortsätta leva inom planområdets gränser.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Ny bebyggelse

Planen medger ny bebyggelse i form av friliggande småhus och tillhörande komplementhusbebyggelse. I detaljplanen regleras antalet bostadsfastigheter genom minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter och största fastighetsstorlek 1900 kvadratmeter. Syftet med att styra fastighetsstorlekarna är att bostadsområdet ska vara anpassat till den lantliga karaktären, där villatomter oftast är större än i mer stadsnära miljö. I plankartan finns en föreslagen fastighetsindelning och totalt möjliggörs maximalt 6 stycken bostadsfastigheter. Illustrationen nedan visar hur det skulle kunna se ut.



Figur 3. Illustration som utgår från föreslagen fastighetsindelning.

Utgångspunkten för bostadsfastigheternas placering är att de ska skapa en grupp känsla. En vändplan i änden av tillfartsgatan ger möjligheten att samla majoriteten av bostadsfastigheterna runt denna och på så sätt skapa en öppenhet och överblickbarhet mellan bostäderna.

Utformning och gestaltning

En studie av Lycketorps befintliga bostadshus har gjorts för att konkretisera vad Lycketorps karaktär är och applicera dessa karaktärer i planbestämmelser. Det nya bostadsområdet kan då bidra till att Lycketorps karaktär stärks. Följande karaktärsdrag har legat till grund för regleringar i detaljplanen:

Byggnadshöjd

Småhusbebyggelsen i Lycketorp varierar mellan 1, 1,5 och 2-plan, där 1,5 och 2 plan är dominerande. Detaljplanen tillåter ny villabebyggelse med en maximal nockhöjd på 8,5 meter vilket innebär att ett bostadshus tillsammans med minsta tillåtna takvinkel kan maximalt ha två våningsplan.

Höjd på komplementbyggnader regleras till 4 meter nockhöjd.

Byggrätt

Bostäder i lantlig miljö är sällan envåningshus. Därav styr planen byggnadsarea (BYA) inom respektive fastighet. Syftet är att öka incitamenten att de nya bostadshusen blir som minst 1,5 plan och byggrätten i höjdled ska nyttjas i större grad. I planen anges maximalt 120 kvadratmeter BYA för bostadshus per fastighet och 50 kvadratmeter BYA för komplementbyggnader per fastighet.

Takutformning och takmaterial

I Lycketorp finns olika sorters takutformningar där sadeltak är det vanligaste, därefter valmat tak samt mansardtak.

Tak på bostadshus och komplementbyggnader inom samma fastighet ska ha samma material och färg för att skapa ett enhetligt uttryck på bostadsfastigheten. Takutformningen kan däremot variera inom en fastighet. I planen regleras att byggnader ska vara sadeltak eller mansardtak

Alla bostadshus i Lycketorp har takpannor medan några komplementbyggnader har plåt. Ny bostads- och komplementbebyggelse ska ha takpannor eller bandad plåt för att bygga vidare på de rådande uttrycken i Lycketorp.

Takvinkel

Taklutningen i Lycketorp är varierande. I detaljplanen regleras minsta lutning till 22 grader med syftet att fortsätta på den takkaraktär som finns i Lycketorps befintliga bebyggelse.

Takkupor

Flera hus i Lycketorp har takkupor. I enlighet med omgivande bebyggelse får både frontespiser och takkupor finnas på den nya bebyggelsen, men regleras inte i detaljplanen.

Solcellspaneler

Montering av solcellspaneler är generellt en bygglovsbefriad åtgärd. Anordning av solcellspaneler ska följa kommunens riktlinjer för prövning av solcellspaneler och solfångare i Mjölby kommun.

Fasadutformning och utförande

Fasadfärger i Lycketorp är varierande men med en majoritet av faluröda och vita byggnader. Här finns också en mindre andel gula och grå byggnader.

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

Fasadmaterialet är i stående och liggande träpanel. Ett bostadshus i vit mexitegel finns.

Detaljplanen reglerar att fasader ska vara i stående eller liggande träpanel och ska utföras som lockläktspanel, falsad spårpanel eller liggande enkel fasspont. Färgsättning regleras inte.



Figur 4. Till vänster i bild syns de senast uppförda bostadsbyggnaderna i Lycketorp belägna söder om planområdet. Dessa bostäder är i majoritet vita men även en mörkgrå byggnad finns. Bakom bebyggelsen i bild finns ett falurött hus. I höger i bild syns äldre bebyggelse målat i falurött. Bildkälla Google maps.



Figur 5. Äldre faluröd bebyggelse i förgrunden och i bakgrunden skymtas ett ljusgult bostadshus samt vita hus som även visas på föregående bild. Källa Google maps.

Tillgänglighet

Planområdet är i stort sett flackt vilket ger bra förutsättningar för att skapa god tillgänglighet. Ny bebyggelse och utformning av tomter ska vara tillgängliga

och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, i enlighet med 8 kapitlet Plan- och bygglagen och 3 kapitlet Plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler.

Omfattning av lovplikten

Detaljplanen innebär ingen utökad lovplikt.

Naturmiljö

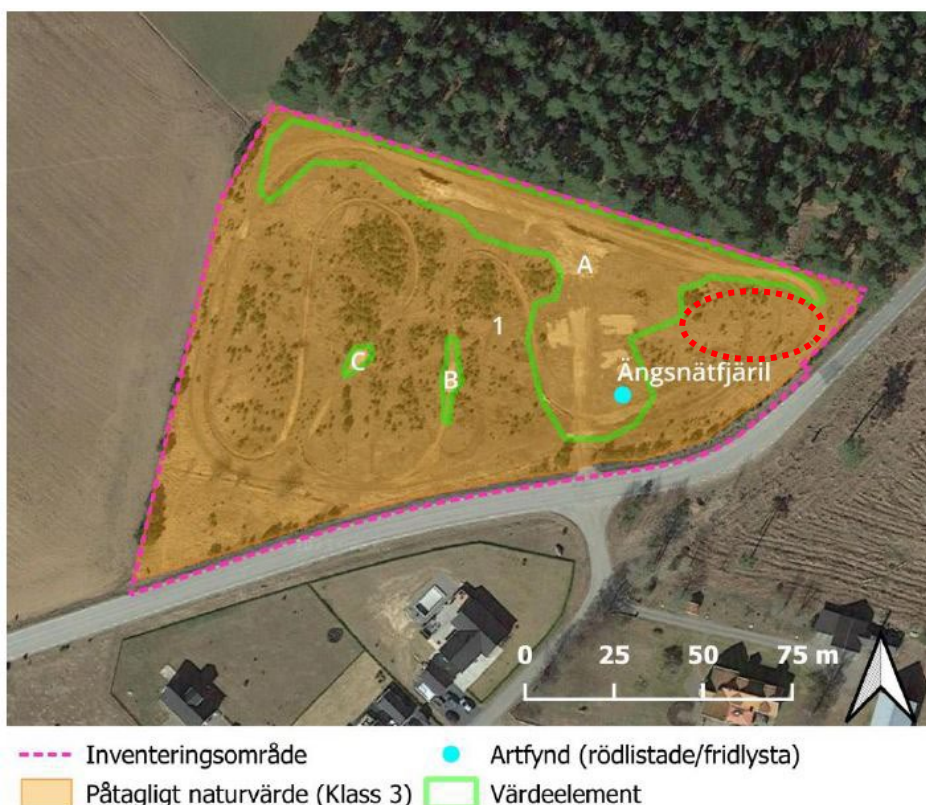
Tre värdeelement har bedömt finnas inom planområdet. Värdeelement A i figur 5 ovan är en större yta med flera sandblottor i form av slänter, stigar och öppna sandytor samt en torrängsflora som inte vuxit igen ännu. Område B och C är sandslänter som kommit till genom att körspår av rekreativ sport utövats av närboende, så som cykling eller motorcross.

En rödlistad art har hittats i området, ängsnätfjäril, som är nära hotad (NT). I övrigt inventerades 22 arter som generellt kan knytas till sandmiljöer och torrängar.

I naturvärdesinventeringen finns utpekade ytor som bör bevaras samt kompensationsåtgärder för de naturvärden som kan påverkas av exploatering inom området. De ytor som lämpar sig för exploatering i högre grad är de ytor som är övervuxna. Värdeelement A föreslås att till hela eller stora delar bevaras som naturmark för att i en högre grad gynna de växt- och djurarter som trivs här och som bidrar till biotopen inom området. De ytor som bevaras bör heller inte skuggas av bebyggelse utan ska kunna solbelysas. Det är också viktigt att marken inte täcks av upplag, matjord eller andra massor. Vidare krävs skötsel genom årlig slåtter av natuirtyrna under sommartid samt att sandblottor kontinuerligt kan hållas öppna. Mänsklig aktivitet, så som rekreation och lek är bra för naturtypen.

I enlighet med beslutet om planbesked är en förutsättning för detaljplanen att mark avsätts och iordningställs så att naturvärden inom planområdet kan bibehållas. Delar av de sandiga miljöerna som pekas ut i utförd naturvärdesinventering (EnviroPlanning 2023) som lämpliga att bevara för naturvärdenas skull, planläggs på kvartersmark "Bostäder" men med egenskapsbestämmelse Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende öppen sandig torrängsmiljö. Gemensamhetsanläggningen för natuirtytan är avsedd att ägas och skötas av de kommande fastighetsägarna inom planområdet.

Syftet med en gemensamhetsanläggning på natuirtytan är att säkerställa att en viss rörelseaktivitet sker för att värdena ska kunna bibehållas eller vidareutvecklas. Utöver detta regleras att upplag inte får finnas, med skälet att minimera skuggning på de öppna sandytorna samt inte ändra natuirtytans förutsättningar vad avser exempelvis näringstillförsel som riskerar att försämrats om andra massor läggs på sandytorna.

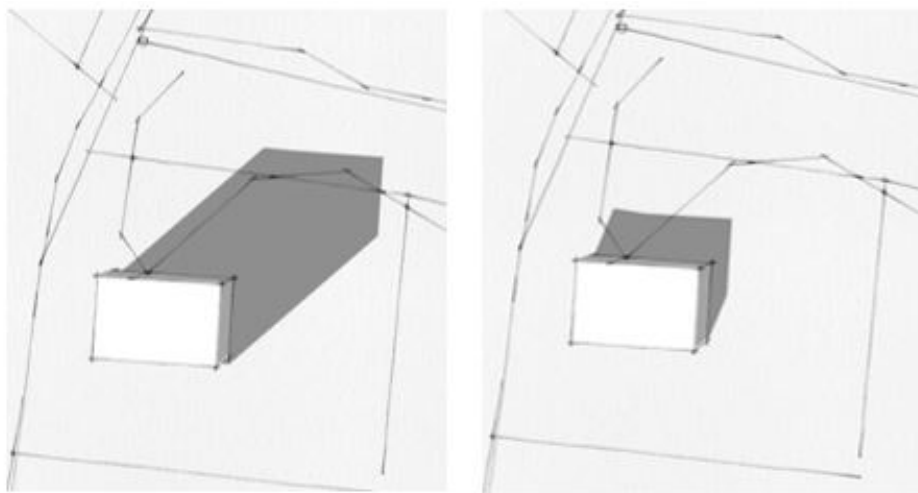


Figur 6. Karta över inventeringsområdet som visar naturvärdesobjektet, ytor med värdeelement samt artfynd i form av den rödlistade ängsnätfjärilen. EnviroPlanning 2023. Röd streckad cirkel markerar lokalisering för föreslagen kompensationsyta.

I detaljplanen bevaras stora delar av värdeelement A, men visst ianspråktagande av värdeelementet behövs för exploatering. I del allra östra delen av planområdet finns en yta som kan användas som kompensationsyta. I figuren ovan markeras i vilken del av planområdet som kan nyttjas för flytt av sandblottor, markeringen visar inte kompensationsytans exakta storlek eller placering.

Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts för att se hur pass lång skugga över värdeelementet A blir vid vårdagjämning, höstdagjämning samt vid sommarsolståndet av en byggnadskropp som mäter 8,5 meter hög. Studien har gjorts på den nordvästliga tomten med en byggnadskropp placerad i linje med gränsen till värdeelement A. Som längst skugga över värdeelementet blir det klockan 15 under vår- och höstdagjämning. Vid sommarsolståndet klockan 12 mäter skugglängden som mest över värdeelementet, cirka 7 meter.



Figur 7. Skuggstudie över höstdagjämning kl 15 samt sommarsolståndet kl 12.

Arter knutna till sandmiljöer är beroende av solen oavsett tid på året och den sandiga artrika miljön finns här delvis tack vare den stora mängden sol området får. Stadsbyggnadskontoret har därför fått göra en avvägning kring vilken skugglängd som är mest möjlig att anpassa bostadsfastigheternas placering efter för att kunna få ut en rimlig byggrätt. På de två nordligaste fastigheterna samt den östligt belägna fastigheten har prickmark på 7 meter lagts in i detaljplanen från egenskapsgräns mot gemensamhetsanläggningen för värdeelement A. Syftet är att minska skuggpåverkan från bebyggelse under sommartid.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning (Tyréns 2023) som tittar på de geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna inom planområdet har tagits fram inför samråd. Marken består ytligt av isälvsediment och jorddjupet uppskattas vara 20-30 meter. Undersökningen visar att det finns goda geotekniska förutsättningar, jordtypen består av sand med inslag av grus och silt samt ett tunt lager humus. Byggnader upp till två våningar bedöms utifrån de geotekniska förutsättningarna kunna grundläggas med plattgrundläggning. Markens sättningspåverkan ska säkerställas i projekteringsskedet inför byggnation.

Grundvattenrör har under två tidpunkter lästs av för att se infiltrationsförutsättningarna i marken, som bedöms i utredningen som god med hög hydraulisk konduktivitet i jorden. Inför projektering av byggprojekt när byggnadernas placering och utformning är bestämd ska kompletterande grundvattenmätningar göras.

Naturlig infiltration bedöms som god utan att några större mängder vatten blir stående i dagen, förutsatt att korrekt avrinning från byggnader sker. Lämplig form av omhändertagande av dagvatten inom planområdet utreds inför granskningsskedet i en dagvattenbedömning/utredning.

Mätningar kring markradon har utförts. Resultatet pekar på att normalradonmark. Byggnader som ska byggas inom planområdet ska uppföras radonskyddade. Rekommendationen är att ytterligare radonmätningar utförs i de planerade byggnadslägena när dessa är fastställda.

Vattenområdet

Planområdet ligger inom Högby vattenförekomst, VISS ID: SE646782-507076. Vattenförekomsten har god kemisk status och god kvalitativ status enligt VISS. Huvudavrinningsområde för Högby vattenförekomst är Motala ström, SE67000. Recipienten Motala ström har god ekologisk potential samt god kemisk ytvattenstatus.

Kulturmiljö och arkeologi

Planen berör ingen kulturmiljö och inga arkeologiska fynd finns dokumenterade inom planområdet. Länsstyrelsen har genom ett yttrande, daterat 2023-04-03, lämnat beskedet att kommunen inte behöver utreda förekomsten av fornlämningar inom aktuellt planområde under planarbetet.

Skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med markarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen, i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML.

Offentlig och social service

Planen innefattar ingen offentlig eller kommersiell service. Mjölby centrums serviceutbud ligger cirka 2,7 km söder om planområdet. Närmaste förskola är Prästgårdslidens förskola som ligger 3,7 km från planområdet. Närmaste grundskolor är Egebyskolan som har årskurserna f-3 och Blåklintskolan som är den närmaste f-9 skola. Skolorna ligger ca 2,6 km respektive ca 3,8 km från planområdet.

Sociala aspekter

Planområdet befinner sig i nära anslutning till Lycketorp som ligger inom tätortsgränsen för Mjölby. Grannskapet söder om planområdet är relativt litet och består av friliggande småhus samt ett par privata hästgårdar.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen innebär att friliggande småhus får uppföras vilket innebär en ägandeform som inte alla har möjlighet att ta del av. Den mindre andelen bostäder bedöms inte innebära några negativa konsekvenser utifrån allmänhetens bostadsbehov.

Detaljplaneprocessen som sker med ett utökat förfarande innebär att allmänheten sakägarkretsen får yttra sig om detaljplaneförslaget både under samråds- och granskningsskedet vilket kan ge positiva konsekvenser för detaljplanens utformning och slutgiltig användning av marken.

Barnperspektivet

Planområdets läge strax utanför tätortsgränsen norr om Slomarp innebär relativt långa avstånd för barn och unga att nå förskola och skola.

Detaljplanen möjliggör relativt sett stora bostadsfastigheter vilket främjar barns möjlighet att leka och vistas på bostadsnära mark. Gemensamhetsanläggning avseende sandig torräng i planen kan även upplåtas för de boendes vistelse- och lekbehov.

Trygghet

Området kan upplevas som tryggt genom den överblickbara naturkaraktären där låg växtlighet dominerar, men mindre tryggt i och med närheten till väg 969

där hastigheten är reglerad till 70 km/h. Infartsgatan till området är placerad på dess valda plats med utgångspunkten att hastigheten ska minska längs planområdets södra gräns till 50 km/h. Hastighetssänkningen kan bidra till att skapa en ökad trygghet vid korsning av väg 969. Se avsnittet Gator och trafik nedan för mer information kring hastighet och gatuutformning.

Prickmark är lagd på den östliga bostadsfastigheten som ligger inom siktlinjen för en fri sikt mått fem meter in från korsningspunkten för väg 969 och gemensamhetsanläggning avseende tillfartsgata inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Länsväg 969 går längs med planområdets södra gräns i en västlig till nordöstlig riktning med anslutning i väster till väg 977, Skänningevägen, som går mellan Mjölby och Skänninge. Vaghållare för länsväg 969 är Trafikverket och hastighetsbegränsningen längs med planområdets södra gräns är 70 km/h. Väster om planområdet innan korsning till väg 977 samt öst/nordöst om planområdet gäller 50 km/h.



Figur 8. Gällande hastighetsgränser vid planområdet. Källa Trafikverket NVDB på webb.

Detaljplanen är utformad med förutsättningen att det sker en hastighetssänkning utmed planområdets södra gräns och infarten till de nya bostäderna. Infarten är placerad så att den fria siktlinjen kan hållas för en 50 km/h väg, vilket innebär 70 meter fri siktlinje enligt Trafikverkets publikation *Krav – VGU, Vägars och gators utformningskrav*.

Den östligt belägna bostadsfastigheten påverkas av kravet på fri siktlinje. Den del av fastigheten som ligger inom fria siktlinjens zon har belagts med prickmark med innebörden att inga byggnadsverk får finnas.

Gatan till bostäderna planläggs som kvartersmark "Bostäder" med egenskapsbestämmelse "Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsgata". Syftet med att planlägga tillfartsgatan som kvartersmark och med avsikten att det skapas en gemensamhetsanläggning, och inte allmänplatsmark "Gata", är med anledning av den begränsande nyttan denna gata kommer ha i det perifera läge som planområdet ligger.

Kommande fastighetsägare till bostadsfastigheterna ska gemensamt sköta gatan. Byggherren står för utbyggnaden.

Detaljplanen möjliggör en 6 meter bred gatusektion, samt en möjlighet att göra en hörnavskärning på 7 meter till väg 969.

Gång- och cykeltrafik

Längs Skänningevägens/977 östra sida går en gång- och cykelväg mellan Mjölby och Skänninge. Ingen gång- och cykelväg går längs länsväg 969 till planområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring för gång- och cykeltrafiken i Lycketorp.

Kollektivtrafik

Busslinje 354 går mellan Lycketorp och resecentrum i Mjölby med några turer på morgonen och eftermiddagen under vardagar. Inga turer finns på helger eller dagtid utöver pendlingsstiderna. Från korsningen Skänningevägen-länsväg 969 är gångavståndet till busshållplatsen cirka 225 meter i södergående riktning.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Parkering sker på egen fastighet.

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.

Djurhållning

Två privata stall med paddockar och beteshagar finns belägna söder om väg 969. Ett hönseri ligger mellan ca 300-350 meter nordöst om planområdet. Stadsbyggnadskontoret med stöd av miljökontoret gör bedömningen att den befintliga bebyggelsen mellan stallfastigheterna i söder och planområdet, samt avståndet och topografin och till viss del skog mellan hönsriet och planområdet innebär en tillräcklig barriär för bostadsändamål i detaljplanen.

Naturmiljö

Detaljplanen antas påverka delar av naturvärdesobjekt som pekats ut i utförd naturvärdesinventering ha påtagligt naturvärde, klass 3. Värdet ligger främst i de solbelysta öppna sandmiljöerna där flora och fauna kopplade till sådana miljöer har inventerats. Den rödlistade ängsnätfjärilen har identifierats inom området.

Detaljplanen har anpassats genom att bevara ett sammanhängande område av värdeelement A som naturvårdskonsulten rekommenderar.

Buller

En bullerutredning samt komplettering har tagits fram av Efterklang (2023-06-12 och 2023-10-05). Vid planläggning av bostäder ska riktvärden i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 följas:

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
	Buller från vägar och spårtrafik	
Vid bostadsfasad	60 ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 kvm	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån 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. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2§ första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. b) Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00		

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer inte överskrider riktvärdena för fasad, men att riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats riskerar att inte klaras för delar av planområdet. I detaljplanen regleras var uteplats ska anordnas för de sex bostadsfastigheterna.

Längs den södra gränsen av kvartersmarken för "Bostäder" väster om gemensamhetsanläggning för tillfartsgata, överstiger den ekvivalenta bullernivån 60 dBA en bit in på tänkta bostadsfastigheter. Korsmark har därför placerats längs allmän platsmark "VÄG1" för att säkerställa att bostadshus inte hamnar inom riskzonen för buller.

För tänkt bostadsfastighet i sydöst överstiger också den ekvivalenta bullernivån 60 dBA för delar närmast allmän platsmark Väg1. Här sammanfaller ytan som överstiger 60 dBA med den fria siktlinjen som behövs, och är därför planlagd med prickad mark. Se beskrivning i avsnittet Gata och trafik.

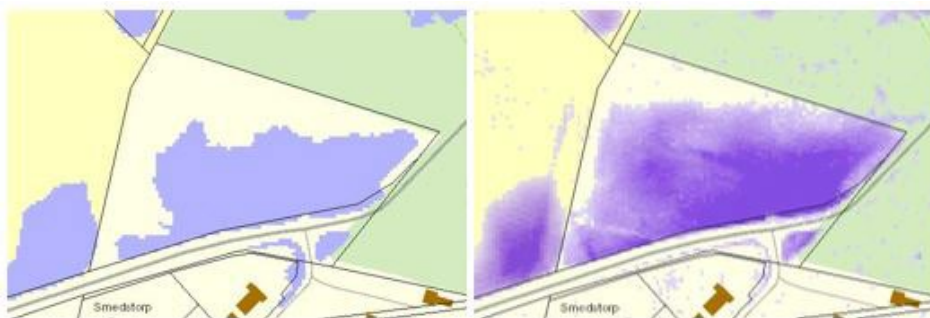
MKN för vatten

En dagvattenutredning ska göras inför granskning.

Klimatanpassning

En lågpunkt inom planområdet innebär enligt lågpunktskartering över 100-års regn och skyfall att översvämning skulle kunna ske i teorin. Enligt utförd geohydrologisk undersökning (Tyréns 2023) innebär de stora jorrdjupen och den sandiga jorden inom planområdet att markens infiltrationsförmåga är god och att det bedöms därför inte föreligga risker för höga vattenflöden och översvämningar i området.

En dagvattenutredning tas fram inför granskning i vilken områdets höjdsättning bestäms samt avledning från hårdgjorda ytor.



Figur 9. Kartering av lågpunkten vid 100-årsregn respektive vid skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten

Kommunala vattenledningar finns utbyggt söder om väg 969. Kapaciteten i VA-ledningarna är i nuläget fulla. Frågan utreds vidare inför granskning.

Ett u-område har reserverats inom egenskapsområde g₁.

Spillvatten

Ett u-område har reserverats inom egenskapsområde g₁.

Dagvatten

Planområdet är av sandig karaktär och har god genomsläpplighet. För att säkerställa att och hur dagvatten kan avledas från området ska en dagvattenutredning tas fram inför granskning. Dagvattenutredningen ska även göra beräkningar på utsläpp till recipienten och ge förslag på hur exploatering kan ske utan att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids.

Inför granskning ska kommunen avgöra om området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Vatten till brandsläckning

Inga brandposter är tänkta att anordnas inom planområdet.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt till fastigheter söder om väg 969. Fastighetsägaren ska ställa krav på anslutning till fjärrvärme vid försäljning av bostadsfastigheterna för att fjärrvärme ska kunna byggas ut till planområdet.

Utbyggnad av fjärrvärme till kommande bostadsfastigheter kan läggas inom planlagt u-område.

El

Mjölby-Svartådalens Energi äger elnätet. En transformatorstation finns utmed gång- och cykelvägen vid korsningen väg 977/väg 969. Matning av en elledning till planområdet behöver gå längs väg 969.

Utbyggnad av elledningar till kommande bostadsfastigheter kan läggas inom planlagt u-område.

Tele och opto

Mjölby-Svartådalen Energi äger fibernätet. Fiber finns i närområdet och kan anslutas till planområdet.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Fortsatt arbete

En dagvattenutredning ska tas fram inför granskning.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Hösten 2023
Granskning	Kvartal 1 2024
Antagande	Kvartal 2 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2024

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 berörda fastighetsägares godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt.

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

Detaljplanen innehåller inga enskilda allmänna platser, utan endast allmän väg för vilken Trafikverket är väghållare för.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark. Kvartersmarken kommer att delas in i flera fastigheter och bebyggas av enskilda fastighetsägare med småhus.

Gatuanslutning till väg 969 bekostas och anläggs av fastighetsägare.

Teknisk försörjning

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

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har upprättats mellan Mjölby kommun och fastighetsägarna, Conny och Susanne Wallon 2023-07-10. Ramavtalet har tecknats eftersom kommunen inte äger marken inom detaljplaneområdet och fastighetsägaren önskar exploatera villatomter. Ytterligare exploatering genom fler villatomter inom området är inte möjligt, utan att någon detaljplan upprättas. Ramavtalet reglerar i korthet fördelning av kostnader och åtaganden som väntas uppstå mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

I samband med planens granskning ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren som närmare reglerar ansvar, kostnader och marktransaktioner förenade med planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Ånetorp 1:7 är privat ägd. Mjölby 40:1 ägs av Mjölby kommun men del av väg 969 inom detaljplan är upplåten med vägrätt till Trafikverket.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genom detaljplanen tillförs fastigheten Ånetorp 1:7 en garanterad byggrätt. Byggrätten kommer att fördelas på flera bostadsfastigheter i samband med att dessa avstyckas till egna fastigheter. Samtliga bostadsfastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp betalas enligt gällande taxor av enskild fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbestämning är inlämnad till Lantmäteriet för att bestämma fastighetsgränsen mellan Ånetorp 1:7 och Högby-Olofstorp s:1 samt Högby-Olofstorp 1:9. Gränsen kommer att utgöra plangräns för detaljplanen. Kostnaderna för fastighetsbestämningen bekostas av Trafikverket. Detaljplanen medför att Ånetorp 1:7 skifte 3 kan avstyckas till maximalt 6 stycken bostadsfastigheter. Delar av kvartersmarken är planlagd som gemensamhetsanläggning för att kunna möjliggöra anslutning till bostadsfastigheterna från väg 969. Ytterligare delar av kvartersmarken är planlagd som gemensamhetsanläggning avseende natur- och rekreationsyta. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildningen hos Lantmäteriet för dessa åtgärder.

Tredimensionell fastighetsbildning

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Det bedöms inte bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gatan inom planområdet planläggs med markreservat för GA kommer bilda en gemensamhetsanläggning inom området. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kommer vara de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

Naturmarken utanför bostadsfastigheterna planläggs med markreservat för GA kommer bilda en gemensamhetsanläggning inom området. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen komma vara de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

Fastighetsägaren kommer att ansöka om och bekosta fastighetsbildning för gemensamhetsanläggningarna.

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar kostnaden för planarbetet och kostnaden för utredningar. Trafikverket bekostar kostnaden för planarbete och utredningar.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunen kommer, om beslut inför granskningsskedet fattas att utöka verksamhetsområde för VA som inbegriper planområdet, ansvara för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till planområdet. Skulle inte ett sådant beslut fattas avser kommunen inte att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området. En gemensam anslutningsledning kan i sådana fall byggas av fastighetsägarna gemensamt fram till befintlig anslutningspunkt för anslutning till kommunalt VA.

Exploatörens investeringar

Exploatören tillika fastighetsägaren ansvarar för att bygga en ny gata med utfart mot väg 969.

Gemensamhetsanläggningar

Utbyggnaden av gemensamhetsanläggningar som blir aktuella i planområdet, t.ex. väg, dagvatten och naturområde kommer att bekostas av exploatören.

Ledningsåtgärder

De ledningsflyttar som blir nödvändiga till följd av utbyggnaden kommer att bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxor.

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

Planen innebär ett möjliggörande av mindre utbyggnadsområde på maximalt 6 stycken villatomter. Planområdet ligger inom riksintresset Mjölbyfältet där värden kopplade till natur och geologi är av intresse. Planområdet är av en sandig markmiljökaraktär och klassas ha påtagligt naturvärde, klass 3, enligt naturvärdesinventering (EnviroPlanning 2023). Värdena ligger främst i de arterna funna i de öppna solbelysta sandytorna. En rödlistad insektsart har inventerats, ängsnätfjärilen. I övrigt är det arter som generellt hittas i torrängsmiljöer som finns här.

En bullerutredning har tagits fram (Efterklang 2023) som visar att riktvärdena för buller vid fasad kan hållas i stora delar av planområdet. De ekvivalenta och maximala bullernivåerna vid uteplats riskerar däremot att överstiga miljökvalitetsnormerna för buller. Placering av uteplats blir därför viktig att beakta i detaljplanen.

En geoteknisk utredning har gjorts som visar på god genomsläpplighet inom hela markområdet. Marken bedöms ur hållfasthetsaspekten möjlig att bebygga genom grundplattläggning.

En dagvattenutredning ska tas fram till granskning som syftar till att föreslå åtgärder så att planen kan säkerställa att översvämningens risken minimeras samt att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids.

Kommunen gör bedömningen att planen inte antas kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

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 är beläget i Lycketorp i norra utkanten av Mjölby tätort och är ca 1,5 ha stort. Marken är privatägd och består av fastighet Ånetorp 1:7 skifte 3 och har sedan tidigare troligtvis använts som betesmark eller ängsmark.

Väg 969 går längs med södra planområdesgränsen. Norr om Ånetorp 1:7 skifte 3 finns tallskog som breder ut sig i nord till nordostlig riktning. Väster om planområdet finns åkermark, och i sydost större hagmarker innan skog tar vid igen. I söder finns bebyggelse i form av friliggande småhus och ett par hästgårdar.

Planområdet är flackt med en höjdskillnad på cirka 0,5 meter, med en södergående lutning.

Fastighetsägare fick 2018 positivt planbesked om att planlägga området för bostäder i form av villor. Byggnads- och räddningsnämnden beslutade i december 2021 att stadsbyggnadskontoret kan påbörja arbetet med en detaljplan.



Planområdets lokalisering strax utanför Mjölby inringat med rödskräddad cirkel.

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

	 Planområdet, fastighet Ånetorp 1:7 skifte 3 markerad med röstreckad linje.
Befintlig markanvändning	<i>Planområdet används sporadiskt av närboende för nöjes- eller rekreativa skäl som bana för någon form av cykelsport samt ridning i viss mån. I övrigt är området vildvuxet, med bland annat låga ungtallar.</i>

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>Inget av ovanstående bedöms finnas inom planområdet. Kommunen har inför samråd stämt av frågan med Länsstyrelsen som inte ser att något initialt utredningsbehov för arkeologi skulle finnas.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Planen berör inget av ovanstående.</i>

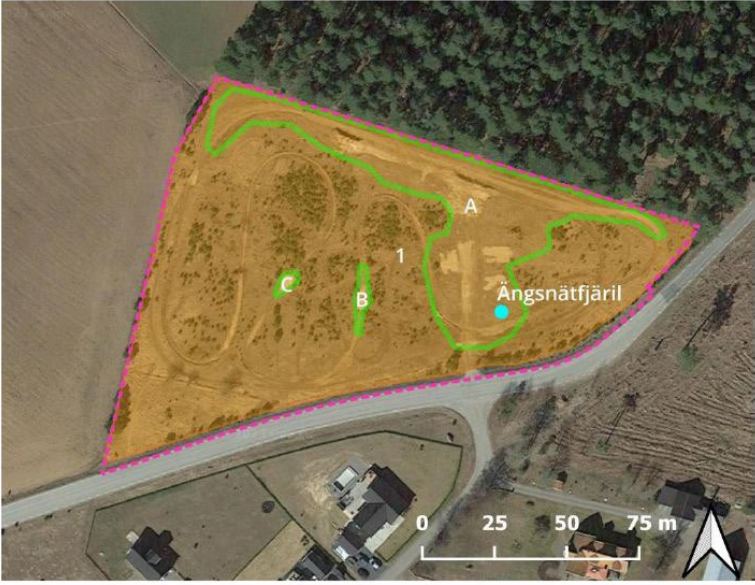
Planens påverkan

Beskrivning	<i>Planen påverkar inga kulturvärden.</i>
-------------	---

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
--	--

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

Kommentar:	Planområdet ligger inom Mjölbyfältet israndbildning som är ett riksintresse för naturvård och geologi. En naturvärdesinventering har tagits fram inför samråd. Denna bedömer att hela planområdet har naturvärdesklass 3, påtagligt värde. Biotopvärdet ligger främst i de öppna sandytorna och blottorna där ett flertal sandknutna växt- och djurarter finns. Högst värde finns i värdeelementen A, B och C. Se bild nedan.  --- Inventeringsområde ● Artfynd (rödlistade/fridlysta) Påtagligt naturvärde (Klass 3) Värdeelement Källa: EnviroPlanning 2023. Planområdet ligger inte inom eller lär påverka något Natura 2000-område, naturreservat eller biotopskyddat område.
	Strandskyddszoner
Kommentar:	Planen berör inga strandskyddszoner.
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	Stora delar av planområdet är i kommunens naturvårdsprogram benämnd torräng och är upptaget som sandmiljö med lokalt intresse. Området omfattas av Länsstyrelsens åtgärdsprogram för hotade arter. Inom programmet genomfördes restaureringsåtgärder i form av röjning, markstörning och slätter mellan 2012 och 2014.
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	Under inventering 2013 har Bronssmalbi som är rödlistad hittats inom fastigheten. Den har dock inte funnits i samband med naturvärdesinventeringen som genomfördes under sommaren 2023 för

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

	<i>detaljplanen. Då inventerades däremot den rödlistade ängsnätfjärilen (NT).</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Planområdet angränsar till vattenskyddsområde Högby. Planen ska säkerställa att den inte riskerar att negativt påverka vattenskyddsområdet. Inför granskning ska en dagvattenutredning tas fram som ska utreda denna fråga.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård vilket innebär att liknande sandiga livsmiljöer troligtvis kan finnas i närområdet och ge upphov till spridningssamband med planområdets naturtyp lokalt. Därför är det viktigt att den sandiga torrängsmiljön sköts efter rekommendationerna, se EnviroPlanning 2023.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Planens påverkan på sandmiljön bedöms som stor då planområdet är det enda området i närheten som klassas som en sandmiljö med lokalt intresse i kommunens naturvårdsprogram.</i> <i>Angående riksintresset Mjölbyfältet står i kommunens naturvårdsprogram samt i riksintressets registerblad att ett bibehållande av riksintressets värden kan ske genom fortsatt hävd av hagmarker, samt att ingrepp som täkt, schaktning, mer omfattande bebyggelse, dikning av kärrmarker, barrträdsplantering på marker som ej tidigare burit barrskog och avverkning av ädla lövträd ska undvikas.</i> <i>Detaljplanen innebär liten exploateringsgrad inom riksintresset. Täkt och dikning av kärrmarker berör inte detaljplanen. Behovet av schaktning bör minimeras i detaljplanen. Planområdet hyser redan idag barrträd, några ädellövträd finns inte inom planområdet. Den hagmarkfunktion som planområdet delvis använts för kommer att försvinna i och med detaljplanen, men kommunen gör bedömningen att områdets storlek inte riskerar påverka utbudet av hagmark i Mjölby. I det direkta närområdet finns större och mer hävdade hagmarker.</i> <i>En geoteknisk utredning ska tas fram för att klargöra hur riksintresset kan bibehållas vid exploatering.</i> <i>Kompensation för naturvärden sker genom att ytor inom planområdet avsetts i samband med eventuell flytt av exempelvis sandblottor eller liknande. Planen ämnar minimera risken för skuggning på det större värdeelementet (A) genom planbestämmelse.</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 utvistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Östgötaleden går längs väg 969 och vidare genom skogen norr om planområdet. Infart till skogssjöområdets naturreservat ligger cirka 1,1 kilometer söder om planområdet via Skänningevägen. Skogssjöområdets naturreservat är ett friluftsområde med vandringsleder, badplats och beachvolleyplan och lekplats med mera.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns inom planområdet. Detaljplanen reglerar genom planbestämmelser så att tyst utemiljö ska kunna anordnas på kommande bostadsfastigheter. En bullerutredning har tagits fram (Efterklang 2023).</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Planområdet har inte använts som någon officiell mötesplats och någon utpekad mötesplats och det kommer inte planläggas sådana platser i utöver att grannskap kan skapas i och med förslag på fler villatomter.</i>
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Planen kommer inte påverka några rekreationsområden mer än att området i sig verkar användas spontant av närboende för ridning och cykelsport. Det finns inga tysta områden inom planområdet. Detaljplanen ska säkerställa så att miljö kvalitetsnormerna för trafikbuller inte överskrider riktlinjerna för bostäder och uteplats i anslutning till bostaden.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Planen angränsar till vattenskyddsområde Högby, VISS ID SE646782-507076. En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet som ska ge förslag på hur planen inte riskerar att negativt påverka vattenskyddsområdet.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

Kommentar:	<i>Planområdet har varit av någon form av jordbruksmark då det tidigare varit upptaget i blockdatabasen, troligtvis bete. Området har inte varit upptaget i blockdatabasen sedan 2009 och stöd har inte sökts för jordbruk sedan 2005.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Planen berör inga fyndigheter av ämnen eller material.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planen berör inget av ovanstående.</i>
	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet ligger inom totalförsvarets stoppområde för höga objekt. Planen påverkar inte stoppområdets höjdkrav på bebyggelse då endast friliggande småhusbebyggelse planläggs.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planen innebär ianspråktagande av gammal betesmark. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken inte kan anses som brukningsvärd jordbruksmark på grund av den sandiga marmiljökaraktären, samt att området inte ingår i blockdatabasen. Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets stoppområde för höga objekt men planläggning av friliggande småhus kommer inte påverka riksintresset.</i>

Risker för människors hälsa eller miljön

	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Planområdet är ett instängt område enligt kommunens skyfallskartering, vilket innebär att dagvatten tenderar att samlas inom planområdet vid skyfall och vid 100års regn. En dagvattenutredning ska under planarbets gång tas fram vilken får bedöma graden av risk och vilka åtgärder som måste till för att minska risken för skador på eventuell bebyggelse inom planområdet, samt säkerställa på att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)

Detaljplan i Mjölby för Ånetorp (del av Ånetorp 1:7 m.fl.)
Samrådshandling

Kommentar:	<i>Planen bedöms inte riskera ge upphov till eller vara utsatt för ovanstående. Placering och utformning av tillfartsgatans anslutning till väg 969 görs så att risker minimeras, exempelvis genom att Trafikverkets siktkrav hålls.</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>Två privata stall med paddockar och beteshagar finns belägna söder om väg 969. Ett hönseri ligger mellan ca 300-350 meter nordöst om planområdet. Stadsbyggnadskontoret med stöd av miljökontoret gör bedömningen att den befintliga bebyggelsen mellan stallfastigheterna och planområdet samt avståndet och topografin och till viss del skog mellan hönseriet och planområdet innebär en tillräcklig barriär för bostadsändamål i detaljplanen.</i> <i>Buller från väg och spårtrafik har utretts i en bullerutredning. Ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider inte riktvärdet 60 dBA. Bullernivåerna riskerar att överskrida riktlinjerna för uteplatser i stort sett hela planområdet. Detaljplanen säkerställer att en god ljudnivå hålls genom att reglera placering av uteplatser på fastigheterna.</i>
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft.</i>
	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten. Detta ska dock säkerställas i en dagvattenutredning.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Planen bedöms inte kunna ge upphov till några risker för människors hälsa eller för miljön.</i> <i>En dagvattenutredning ska utreda om planen kan riskera mkn för vatten, och om så ge förslag på åtgärder för att säkerställa att planen inte riskerar att påverka mkn för vatten. Planen ska utformas så att översvämningrisk minimeras inom planområdet.</i>

Sammanvägd bedömning			
Påverkans totaleffekt			
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Obetydlig	Viss	Stor
Bedömning	<i>Planen bedöms inte påverka några kulturvärden. Avseende sociala värden kan ett nytt bostadskvarter i Lycketorp ge tillägg till grannskapet.</i> <i>Avseende materiella värden innebär planen ett ianspråktagande av tidigare jordbruksmark. Marken används inte för varken åker eller bete och är av sandig karaktär. Kommunen gör därav bedömningen att ianspråktagandet innebär endast liten påverkan på betesarealen i kommunen, men också att marken inte kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark då marken inte ger den avkastning som krävs till följd av den sandiga markkaraktären.</i> <i>Avseende risker för människors hälsa eller för miljön är det framför allt bullernivåer som måste säkerställas i planen för att en god boendemiljö ska kunna upprättas.</i> <i>Planen ligger inom riksintresse för naturvård, geologi. Delar av planområdet bedöms av geologiska konsulter kunna exploateras utan att påverka riksintresset i någon betydande grad (Lektus AB). Planområdet är upptaget i kommunens naturvårdsprogram och som sand- och grusmiljö har planområdet en viktig funktion för arter som kopplas till sådan miljö. En naturvärdesinventering har tagits fram. Planen bedöms påverka naturvärden till viss del då stora delar av värdeelement A sparas samt att kompensationsytor föreslås i planen.</i>		

Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?	
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?	
Beskrivning	Nej.
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	Ingen påverkan är att förväntas.
Slutsatser och fortsatt arbete	
Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planen inte riskerar ge upphov till betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver tas fram. En dagvattenutredning ska utreda planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och hur risk för översvämning vid skyfall kan undvikas och omhändertas. Källor EnviroPlanning AB. <i>Naturvärdesinventering för detaljplan och förslag till kompensationsåtgärder för detaljplan Ånetorp 1:7 m.fl.</i> (2023-08-29). Lektus AB. <i>PM Geologisk konsekvensanalys av utbyggnadsförslag i fördjupad översiktsplan för Mjölby tätort</i> (2022-02-14). Naturvårdsprogram för Mjölby kommun. Hans Liman, <i>Riksintressant naturmiljö, Östergötlands län</i>. Nr NRO 050 28, Mjölbyfältet. Registerblad (1986-09-30).	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Efterklang (2023-06-12). *Trafikbulerutredning Ånetorp 1:7, Mjölby kommun.*

Efterklang (2023-10-05). *Trafikbulerutredning Ånetorp 1:7, Mjölby kommun.*
Kompletterande rapport.

EnviroPlanning AB (2023-08-29). *Naturvärdesinventering för detaljplan och förslag till kompensationsåtgärder för detaljplan Ånetorp 1:7 m.fl.*

Tyréns Sverige AB (2023-09-29). *PM Geoteknik i Ånetorp 1:7, Mjölby. Slutrapport.*

Kommunala handlingar och riktlinjer

Byggnads- och räddningsnämnden, Protokollsutdrag, *Ånetorp 1:7 – Begäran om planbesked § 105*, BRN/2018:79, sammanträdesdatum 2018-08-21.

Mjölby kommun, *Detaljplan för område vid Lycketorp i Mjölby kommun*, antagen 2007-01-22.

Mjölby kommun, *Översiktsplan för Mjölby kommun*, antagen 2011.

Övriga källor

Länsstyrelsen Östergötland (2023-04-03). *Yttrande angående detaljplan inom fastighet Ånetorp 1:7 och 1:29, Mjölby kommun, Östergötlands län.*
Ärendebeteckning 431-421-2023.

Trafikverket (2020-01-01). *Krav – VGU, Vägars och gators utformning*,
Publikationsnummer 2020:029.

Digitala källor

Trafikverket NVDB på webb,
<https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket> (hämtad 2023-09-19).

VISS, "Högby",
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA98564502> (hämtad 2023-09-25).

VISS, "Motala Ström (Motala),
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA57602430> (hämtad 2023-09-25).

Medverkande tjänstemän

Maria Högberg, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Albert Lindgren, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mats Rydell, gatuingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Norrbrink, bygglovshandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

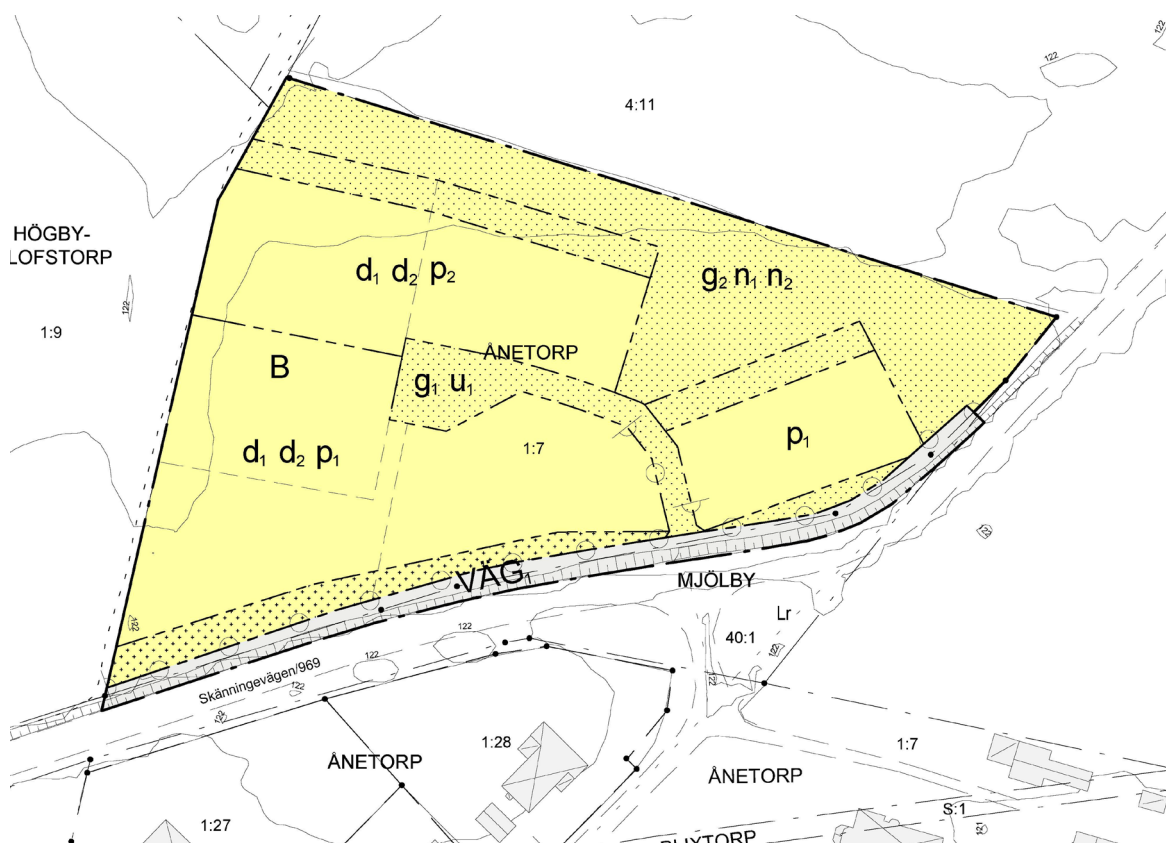
Magnus G. Johansson, driftchef VA-nät, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mina Gunnarsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Miljökontoret

Anna Carpholm, kommunekolog, Miljökontoret

Planhandlingarna har granskats av Magnus Hultegård, planarkitekt,
Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Plankarta

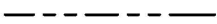


Planbestämmelser

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

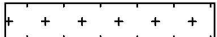
	Vägområde
---	-----------

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnadsverk
	Marken får endast förses med komplementbyggnader, dock ej attefallshus

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m ²
d ₂	Största fastighetsstorlek är 1900 m ²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på bostadshus är 8.5 meter och högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Upplag får inte finnas
n ₂	Rekreation och lek

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsgata

g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende öppen sandig torrängsmiljö

Placering

p₁ Tyst uteplats (frifältsvärde 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) ska anordnas norr om bostadshuset

p₂ Tyst uteplats (frifältsvärde 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) ska anordnas norr, väster eller öster om bostadshuset

Bostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska även placeras minst 6 meter från egenskapsbestämmelse g₁, undantag gäller skafthtomt

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfart får inte finnas

Takvinkel

Minsta takvinkel är 22 grader

Utformning

Tak på bostadshus och komplementbyggnader ska utformas som sadeltak eller mansardtak med takpannor eller bandad plåt. Komplementbyggnader ska utföras i samma takmaterial som bostadshuset på fastigheten

Fasad på bostadsbyggnader och komplementbyggnader ska vara träpanel och utformas som lockläktspanel, falsad spårpanel eller liggande enkel fasspont. Komplementbyggnader ska utföras i samma färg och paneltyp som bostadshuset på fastigheten

Endast friliggande småhus får uppföras

Utnyttjandegrad

Störst byggnadsarea för bostadshus är 120 m² och komplementbyggnader 50 m² per fastighet

ILLUSTRATION



Illustrerad fastighetsgräns



Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010-234 50 00
E-post: stadsbyggnad@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