



Planbeskrivning

Detaljplan i Väderstad

För Väderstads-Bosgård 1:8

2020-12-14
reviderad 2025-08-12

Antagen 2025-09-24 §122
Laga kraft 2025-10-21

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

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

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

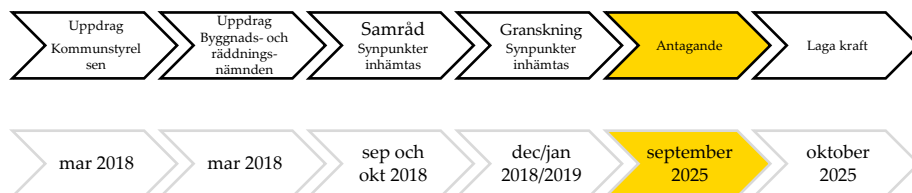
Granskningsskedet innebär att kommunen annonserar och presenterar det slutliga planförslaget och ger myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Om detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen antar kommunfullmäktige planen, annars antar byggnads- och räddningsnämnden detaljplanen. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om planen överklagas.

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 antagandeskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- PM Geoteknik. Tyréns 2018-09-28
- Mur (markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik, Tyréns 2018-09-28
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2018-09-28

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhus i form av kedjehus, radhus, parhus eller friliggande villor. Planområdet innefattar utbyggnadsområde B4 i nordvästra Väderstad i kommunens översiktsplan från 2011. I dagsläget består området av en igenvuxen grönyta. Planområdet innefattar också den gamla banvallen där möjlighet för en gångstig och fördröjning av dagvatten kommer finnas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken och inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids. Överlag är detaljplanen förenlig med kommunens gällande översiktsplans inriktning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4).

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
PROCESSEN ATT TA FRAM EN DETALJPLAN	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH MÅL	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	7
PROGRAM	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
RIKSINTRESSEN	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	10
BEBYGGELSE.....	10
NATURLJÖ.....	13
MARK OCH GEOTEKNIK	13
KULTURLJÖ OCH ARKEOLOGI.....	14
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	14
GATOR OCH TRAFIK	14
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
SOCIALA ASPEKTER	18
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	22
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	22
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE	22
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	23
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	24
KULTURVÄRDEN	24
NATURVÄRDEN	24
SOCIALA VÄRDEN	25
MATERIELLA VÄRDEN.....	26
RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA ELLER MILJÖN	26
SAMMANVÄGD BEDÖMNING.....	27
SLUTSATSER OCH FORTSATT ARBETE	28
ÖVRIGT	29
REFERENSER.....	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29
PLANKARTA	30
PLANBESTÄMMELSER	31

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

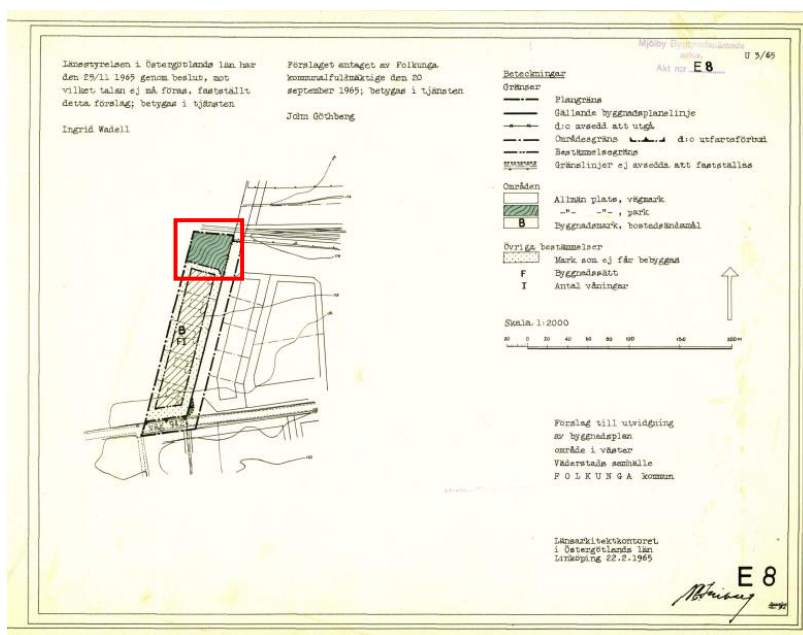
Det aktuella planområdet omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun (landsbygden och de mindre orterna)* antagen 2024 och ligger i ett föreslaget utbyggnadsområde för bostäder. Området bedöms vara lämpligt för främst bostäder.



Figur 2. Utdrag ur *Översiktsplan för Mjölby kommun (landsbygden och de mindre orterna)* antagen 2024, utvecklingskarta Väderstad. Planområdet ligger inom röd cirkel.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet omfattas av *Förslag till ändring av byggnadsplan (område norr om väg 942)* antagen år 1965, där användningen preciserar till parkmark.



Figur 3. Plankarta till Vüderstads-Bosgård 1:8, antagen år 1965, med aktuell planområde markerat med rött.

Program

Detaljplanen har inte föregåtts av ett programarbete.

Kommunala beslut i övrigt

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

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

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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

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

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

Rikssintresse för totalförsvaret

Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger

utom försvarsmaktens definierade influensområde för Malmen samt att detaljplanen reglerar låg bebyggelse och anses därför inte beröra riksintresset.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

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

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det i dagsläget ingen bebyggelse.



Figur 4. Ortofoto från 2023, Mjölby kommun.

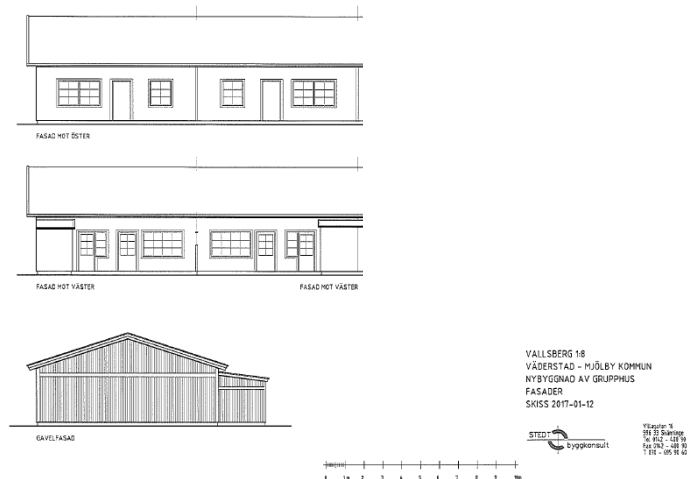
Ny bebyggelse

Planen medger småhus såsom radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor i 1 våning. Uppförs bebyggelsen som radhus kan det bli ca. 2 nya bostäder, uppförs istället villor blir det ca 1 ny bostad. Runt om kvarteret består bebyggelsen huvudsakligen av 1-2 våningsplan vilket bedöms vara lämpligt även i den nya bebyggelsen. Utöver den föreslagna bebyggelsen kan även carport/garage att uppföras i anslutning till respektive bostad.

Utöver bebyggelsen föreslås det ett grönsläpp i Stationsvägens förlängning, vilket skapar en zoon mellan befintliga bostäder och föreslagen bebyggelse.



Figur 5. Illustration hur planområdet kan bebyggas. Bilden illustrerar radhus, med tillhörande carport samt infarter från Stationsvägen.



Figur 6. Skiss/förslag på hur bebyggelsen inom planområden kan komma att se (STEDT byggekonsult).

Utnyttjandegrad

För friliggande villor är största byggnadsarea 25% av fastighetsarean. Komplementbyggnader som garage och förråd får dock högst uppta 10 % av byggnadsarean.

För grupphusbebyggelsen är största byggnadsarea 40% av fastighetsarean.

Placering

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 m från gatan, vilket är reglerat med en zon förgårdsmark i plankartan. När garage/carport är vända med infarten mot

gata ska de placeras minst 6 m från gata. Detta är dels för att göra det möjligt att köra ut från garaget och stänga porten utan att köra ut på gatan, dels för att möjliggöra en besöksparkering framför garaget.

Det har införts krav på minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns för att var och en ska kunna bygga sitt hus utan att göra särskilda brandskyddstekniska åtgärder. Det har också införts krav på minsta avstånd till fastighetsgräns för uthus/komplementbyggnader. Detta för att man ska kunna sköta sina hus på egen mark och för att skapa flexibilitet vad gäller placering av lyktstolpar och teknikskåp längs gatan. Undantag görs för grupphus där byggnader får placeras i tomtgräns mot annat grupphus. Där får byggherren svara för den nödvändiga samordningen av brandskydd, hur byggnaderna ska skötas och hur placering av teknikanordningar ska kunna lösas.

Markreservat

Genom planområdet går allmännyttiga ledningar, kring dessa finns i detaljplanen utmarkerat ett administrativt område med markreservat. Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av till exempel en ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsrättsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare byggnation.

Utformning och gestaltning

I närområdet består majoriteten av bebyggelsen av 1-2 våningsplan. Småhus i tegel- eller putsfasad är ett vanligt inslag samt sadeltak. Det är eftersträvänsvärt om den nya bebyggelsen går i linje med omkringliggande bebyggelse utifrån våningstal, fasadmateriäl, kulör och val av tak. Detaljplanen reglerar till att man kan bygga envåningshus.



Figur 7. I närheten av planområdet är det mestadels enplansvillor med antingen tegel- eller träfasad.

Tillgänglighet

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

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Majoriteten av området består av en öppen igenvuxen grönyta. I norra delen av planområdet, längs med den före detta banvallen, finns det mer välvuxna träd och buskage. Det är lämpligt att sälarna, inte påverkas negativt i samband med byggnation. Säl har stora biologiska värden bland annat genom dess viktiga tillgång på pollen och nektar tidigt på våren. Säl som finns i anslutning till jordbruksmark kan anses extra viktiga genom dess betydelse för insekter/pollinering. Vid återplantering av träd för inhemska trädsorter väljas.

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

Norr om planområdet finns en före detta banvall som tidigare användes för att transportera varor och även typ av kollektivtrafik. har sedan dess använts som promenadslinga för motion och rekreation. Banvallen används av de boende i Väderstad som promenadslinga.



Figur 8. T.v. inom planområdet är det välvuxet gräs och sly.

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

Mark och geoteknik

Området är flackt, marknivån vid samtliga undersökningspunkter ligger på ca +114 (RH 2000). I den geotekniska utredning som Tyréns utfört i samband med planarbetet, 2018-09-28, ges följande rekommendationer;

”Preliminärt kan byggnader upp till två våningar grundläggas med kantförstyvad bottenplatta på mark utan att oacceptabla sättningar uppstår. Grundläggning utförs frostskyddat och med normal dränering och schaktbotten ska tillses vara fri från organiskt material samt hållas is- och tjälfri.

Jordens sättningsegenskaper har inte särskilt kontrollerats. Förkommande lermorän har dock hög relativ fasthet och är därför inte särskilt sättningssärlig för mindre laster.

Hårdgjorda ytor dimensioneras för materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Området är mycket flackt och någon stabilitetsrisk föreligger därmed inte. Lokal stabilitet i schakter i samband med anläggningsarbete av byggnad och VA ska beaktas och utföras enligt publikationen Schakta säkert (Svensk byggtjänst).

Schaktslänter skall tillses vara fria från större stenar eller block som utgör en säkerhetsrisk vid ras.

Radon

Området är högradonmark och nybyggnation ska då uppföras radonsäkert vilket bland annat innebär:

- Undvik kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.
- Bygg så att sättningar undviks (kan ge upphov till sprickor som läcker radon).
- Täta rör genomföringar i husets bottenplatta.
- Överväg installation av dräneringsslang i den packade fyllningen under plattan för att i framtiden kunna utföra ventilerande åtgärder på ett enkelt sätt.

I "Radonboken- förebyggande åtgärder i nya byggnader" av Clavensjö & Åkerblom beskrivs det hur man kan förebygga förhöjda radonvärden i nya byggnader.

Grundvatten och infiltration

Vid avläsandet av grundvatten nivån den 17 september 2018 var den på ca +110,6, vilket motsvarar ca 4 meter undermarkytan. Generellt varierar grundvattennivån med årstid och nederbörd.

Infiltrationskapaciteten i förekommande jordar är generellt låg. Lämpligen tas dagvatten omhand genom olika typer av fördröjningsmagasin så som dammar och/eller svackdiken i tomtgräns.

Kulturmiljö och arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 2 är genomförd under 2018 av Arkeologerna statens historiska museer, Sjutton schakt i Väderstad, Rapport 2018:107. I och med undersökningen gjordes fynd inom intilliggande område men inte inom aktuellt detaljplaneområde.

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

Offentlig och social service

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

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

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

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

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



Figur 9. T.v. Stationsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Stationsvägen finns det ingen gång- och cykelbana, vid Videvägen finns det en smal gångbana. Däremot saknas det separat cykelväg längs med både Stationsvägen och Videvägen. Dock anses det vara godtagbart eftersom ingen av lokalgatorna berörs av någon tung trafik. Det finns möjlighet att till stor del gå på lågt trafikerade gator för att nå målpunkter som affär och skola/bibliotek. På vissa sträckor måste man korsa eller gå längs med Folkungagatan eller Vallsbergsgatan med mer trafik.

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

Kollektivtrafik

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

Parkering och angöring

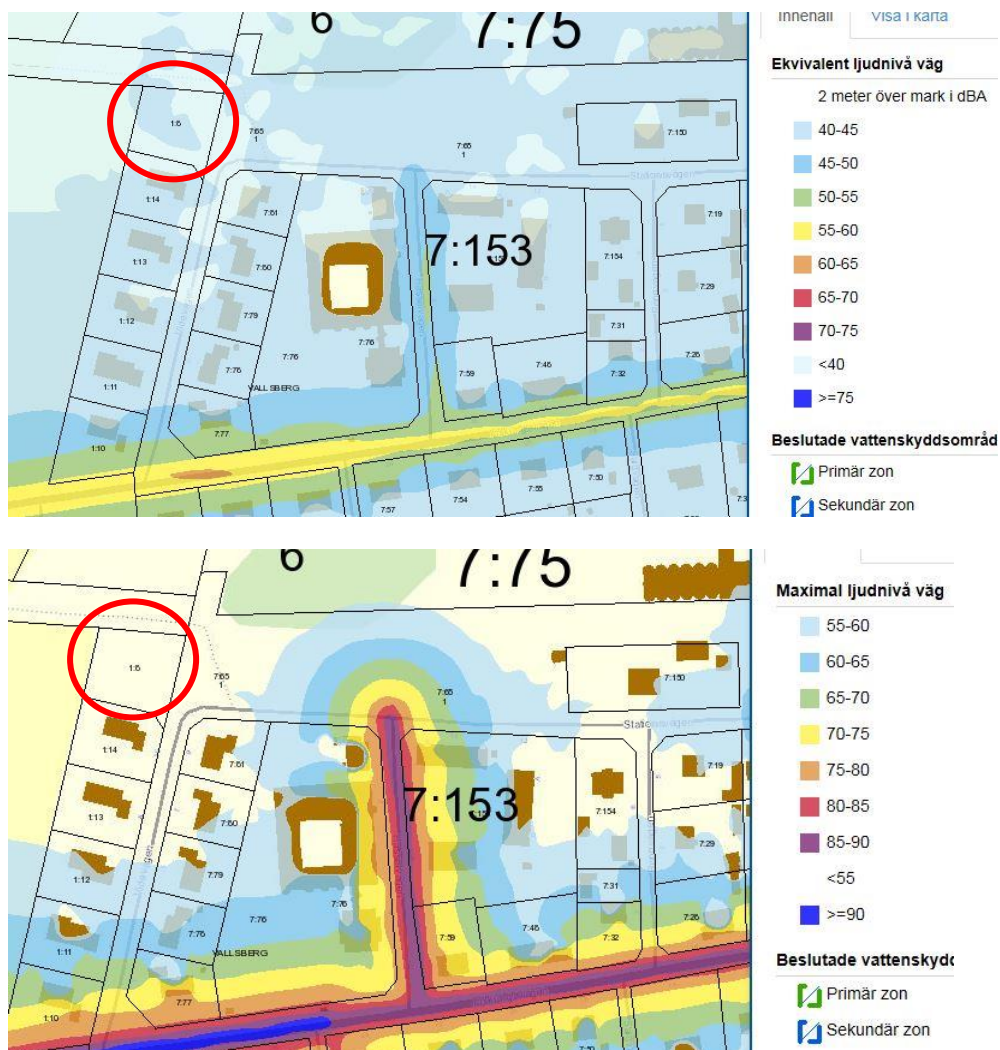
Garage/carport planeras att uppföras inom respektive fastighet för att hantera parkeringsbehovet bland de boende och besökande.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken Behovsbedömning. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

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



Figur 10. Trafikbullerkartläggning genomförd 2015, planområdet bedöms inte påverkas av omfattande buller (se inringade ytor).

Risk för olyckor

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

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i samband med planarbetet, Tyréns – Översiktlig MTU – Stationsvägen, Väderstad 2018-09-28. Slutsatsen av undersökningen var följande;

”Några halter i jord över tillämpligt riktvärde har inte kunnat konstaterats. I tre av proven, hämtade från två provtagningspunkter, översteg analyserade halter riktvärdet för MRR, vilket styr möjligheten till återanvändning utanför aktuellt område. Massor som uppvisar halter över MRR och ska återanvändas utanför området ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Inom aktuellt område kan dock massorna återanvändas utan anmälan.

Några föroreningar i grundvattnet har inte kunnat konstaterats. Tyréns bedömer att ytterligare åtgärder för grundvatten inte behövs.

Med den planerade markanvändningen bedöms de noterade halterna i jord och grundvatten inte utgöra någon risk för människor och miljö på det undersökta området.”

Vidare undersökningar bedöms därför inte som relevant.

Klimatanpassning

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

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

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

Intilliggande verksamheter

Norr om planområdet ligger ett befintligt verksamhetsområde. Fastigheten norr om aktuellt planområde har användningen magasin i gällande detaljplan. På fastigheten finns för närvarande ingen pågående verksamhet. Norr om den fastigheten gäller användningen industri. I dagsläget pågår ingen verksamhet med stor omgivningspåverkan.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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

Mjölby kommun är huvudman för dessa nät.

Dagvatten från planområdet kommer ledas till ett magasin i nordväst om aktuellt planområde. Där kan det fördröjas innan det släpps på det allmänna nätet. Recipient för dagvattnet är Hygnestadbäcken och sedan Tåkern.

Fjärrvärme

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

MSE är huvudman för fjärrvärmenätet i Väderstad

EI

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

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet i Väderstad.

Tele och opto

Tele och optoledningar finns i anslutning till planområdet.

Utsikt bredband har opto- nät genom området.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet i Väderstad.

Avfall

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

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

Möjlighet till att sortera avfall nära bostaden är att föredra.

Sociala aspekter

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

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

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

Jämställdhet och mångfald

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

Planförslaget förväntas kunna bidra med nya typer av bostäder, storlek och (upplåtelseform) vilket främjar mångfald utifrån kön, ålder, kultur, m.m. samt ett levande område under olika tider av dygnet. Genom att ha olika typer av bostäder i området medför det att människor har ökad möjlighet att bo kvar i stadsdelen när krav och behov förändras. Exempelvis finns det både småhus, planerade småhus i enplan och slutligen äldreboende i ett och samma kvarter.

Barnperspektivet

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

Trygghet

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

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	September och oktober 2018
Granskning	December 2018 och januari 2019
Antagande	September 2025
Laga kraft, tidigast	Oktober 2025

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kvartersmark

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

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

Exploatör bekostar och ansöker om hos ledningsägaren om ev. ledningsflytt inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

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

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet i Väderstad. MSE är huvudman för fjärrvärmenätet. Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel

Kostnader för ev. flyttningar av ledningar bekostas av byggherren. Kostnaderna för inrättande av ledningsrätter för allmännyttiga ledningar bekostas av respektive nätägare om inte annat överenskoms. Påkallande part kan komma att ta ansvar för omläggningar och bildande av rättigheter beroende på vad som skrivits i tidigare överenskommelser.

Avtal

Inga avtal är aktuella vid antagandeskedet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheter inom planområdet:

Väderstads-Bosgård 1:8 – Mjölby kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Vid en försäljning av Väderstads-Bosgård 1:8 kommer fastighetsbildning ske, varav 1017 m² till bostadsfastighet, resterande del av fastigheten förblir allmän platsmark gata respektive park.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Längs med Stationsvägen går optokablar inom tänkt kvartersmark. För att trygga ledningarna läggs u-områden ut i detaljplanen. Med stöd av dessa bör nätägaren säkerställa ledningarna över tid genom ledningsrätt. Ledningsrätt medför vissa inskränkningar i markanvändningen, bl.a. avseende möjligheterna att bebygga marken eller plantera träd eller buskar/häckar. Exploateringen bekostar de ledningsrättsförrättningar som uppstår som en följd av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och byggherren.

Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en undersökning? Vad är betydande miljöpåverkan?

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

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

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

Slutsats och ställningstagande

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

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

Planområdet utgörs av Väderstad-Bosgård 1:8 och är en del av gällande byggnadsplan, *Förslag till ändring av byggnadsplan* antagen år 1965. Den delen av planområdet är planlagt som park. Den nya detaljplanen föreslår att Väderstad-Bosgård 1:8 blir utpekad för bostadsändamål där det ska finnas möjlighet att upprätta småhus.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i

miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

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

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	Planområdet omfattar cirka 1300 m². Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhus i form av kedjehus, radhus, parhus eller friliggande villor. Norr om planområdet finns en före detta banvall som används för motion och rekreation av boende i Väderstad. I samband med exploatering föreslås det en ambition om att uppföra en promenadsträng mellan bebyggelsekropparna som säkerställer fortsatt tillgång till banvallen för allmänheten.
Befintlig markanvändning	Inom planområdet finns det idag ett igenvuxet och slätt grönområde. I den befintliga detaljplanen är området planlagt som parkområde.

Kulturvärden

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

Naturvärden

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

	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Naturvärdesinventering kommer göras i samband med planarbetet, inför granskning av detaljplanen kommer ställningstagande kring bevarande eller kompensationsåtgärder av ev. naturvärden på platsen.</i>
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga kända fridlysta eller rödlistade arter är kända i planområdet.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	-
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Inga kända viktiga spridningskorridorer finns i planområdet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Den nya detaljplanen bedöms inte påverka naturvärdena på ett negativt sätt.</i>

Sociala värden	
	Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur). Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av ett igenvuxet grönområde bestående av gräs och sly. Norr om planområdet finns det en före detta banvall som används för motion och rekreation av boende i Väderstad. I samband med exploatering föreslås det finnas ett släpp mellan bebyggelsekropparna som säkerställer fortsatt tillgång till banvallen för allmänheten. I närheten till planområdet finns en lekplats och grön yta som lämpar sig för spontana aktiviteter.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	-
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>I närheten av planområdet finns ytor som kan fungera som mötesplatser, ett äldreboende, en lekplats och en väl använd stig för rekreation. Planförslaget påverkar inte dessa värden.</i>

Planens påverkan

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

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Strax väster om planområdet finns brukad jordbruksmark. Den föreslagna bebyggelsen förväntas inte påverka jordbruksmarken på något negativt sätt.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs</i>
	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>

Planens påverkan

	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.
Beskrivning	<i>Den nya detaljplanen bedöms inte påverka materiella värden.</i>

Risker för människors hälsa eller miljö

	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
--	---

Kommentar:		Området bedöms inte påverkas av extrema naturhändelser, i större omfattning än något annat område.
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)	
Kommentar:		Området bedöms inte vara utsatt för någon större risk för olyckor.
	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:		Enligt trafikbullerkartläggning från 2015 bedöms inte planområdet vara utsatt för buller från trafik. Det finns verksamheter norr om planområdet som kan störa genom exempelvis damm eller buller vid enstaka tillfällen. Verksamheterna som finns i närheten bedriver främst dagsverksamhet vilket medför att de eventuella störningar som kan uppkomma sker under begränsad tid av dygnet.
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	
Kommentar:		Det bedöms inte vara någon risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.
	Miljökvalitetsnorm för vatten	
Kommentar:		Det bedöms inte vara någon risk att miljökvalitetsnormen för vatten överskrids. Vattnet kommer fördröjas i öppet magasin inom planområdet innan det släpps på det allmänna nätet. Hanteringen av dagvatten är viktig för att säkerställa att recipienten Tåkern inte påverkas negativt.
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljö.		
Beskrivning		Bullersituationen i planområdet bedöms vara inom ramen för gällande lagstiftningskrav för boende. Vissa störningar kan förekomma från verksamheterna som finns nordost om planområdet. Däremot förväntas störningarna inte bidra till risker för människors hälsa och miljö.

Sammanvägd bedömning

Påverkans totaleffekt

Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor
--	-------	--------------	---------	------

Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Bedömning	En arkeologisk undersökning har genomförts juli 2018 som visade på att en förundersökning behöver genomföras om fornminnet berörs av exploatering.				
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?					
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?					
Beskrivning	Behovet av information hos allmänheten bedöms inte vara betydande.				
Planens karaktäristiska egenskaper måste beaktas, särskilt planens omfattning och planens förening med andra planer.					
Beskrivning	Planen bedöms inte vara beroende av eller påverkar andra planer.				
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?					
Beskrivning	Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.				
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?					
Beskrivning	Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.				
Slutsatser och fortsatt arbete					
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.					
Någon miljöbedömning behöver inte genomföras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.					
Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Ida Arvidsson. Reviderad av planarkitekt Maria Tvede-Möller inför antagande.					

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

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

Arkeologisk utredning etapp 2, Arkeologerna

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (landsbygden och de mindre orterna)
(antagen 2024)

Detaljplan för Vallsberg 7:65 (antagen 1962)

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

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

Detaljplan för Vallsberg 7:150 (antagen 1997)

Medverkande tjänstemän

Ida Arvidsson, planarkitekt. Handläggare för planprocessen, Byggnadskontoret

Magnus Hultegård, planarkitekt. Handläggare i samband med antagandet,
Stadsbyggnadskontoret

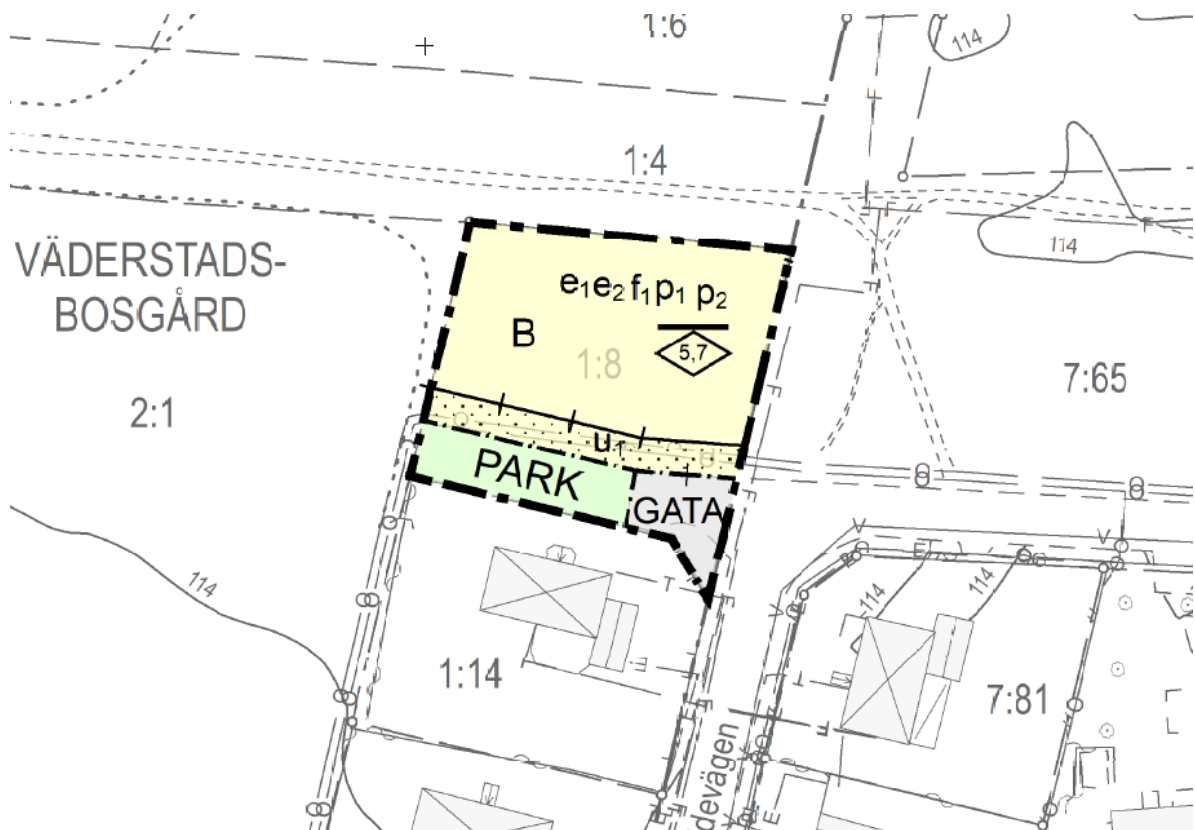
Maria Tvede-Möller, planarkitekt. Handläggare i samband med antagandet,
Stadsbyggnadskontoret

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningskontoret

Planförfattare m.m.

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

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — Planområdesgräns

— · — · — Användningsgräns

+ · — + · — Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad, uthus och teknikbyggnader är högsta byggnadshöjd 3 meter och största taklutning 27 grader., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e1 Största byggnadsarea för grupphus är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med grupphus avses radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e2 Största byggnadsarea för friliggande bostäder är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

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

p1 Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns, utom gräns mot norr där får huvudbyggnad placeras minst 2 m från fastighetsgräns. Fristående uthus, komplementbyggnad och skärmtak ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns. Grupphus samt komplementbyggnad till grupphus får placeras i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p2 Garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata om infart direkt mot gata., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f1 För komplementbyggnad, uthus och teknikbyggnader är största taklutning 27 grader., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

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

Upplysning

Upplysning: Byggnader ska uppföras radonsäkert



Mjölby kommun

Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010-850 00
E-post: byggnads@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär